「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議
「京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）」検討プロジェクトチーム

検討報告書

平成 22 年 3 月

「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議
「京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）」検討プロジェクトチーム

【目　次】

Ⅰ.　検討の背景と目的

１.　検討の背景

(1) 背景

京都市は，森林面積が全市域の3／4を占め，山紫水明の自然と千二百余年に及ぶ悠久の歴史が，優れた伝統と文化を育んできた。年間 5,000 万人の観光客が訪れる国際文化観光都市でもある。

また，COP3開催，京都議定書誕生の地として，地球温暖化対策に特化した全国初の条例の制定，中小企業にも取り組みやすい独自の環境マネジメントシステム(KES・環境マネジメントシステム・スタンダード)の構築，COP3開催記念館「京エコロジーセンター」を核とした環境教育・環境活動支援など，先進的な取組を進めてきた。

しかし，歴史ある京都もまた現代都市の例にもれず，利便性や消費優先の都市化が進み，観光地を中心とした交通渋滞の発生，都心部においては伝統的家屋(京町家)からビルへの変容，また核家族化による全市的な世帯数の増加などにより，家庭部門及び業務部門において二酸化炭素(CO_2)排出量が増加するなど，低炭素社会を構築するためには大胆な対策が必要とされている状況である。

(2) 「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議について

このような背景のもと，森林に恵まれた京都が歴史的に培ってきた木造建築や景観などの「木の文化」を踏まえ，中長期的な展望のもとに「低炭素型景観の創造」を目指し，都市構造，都市機能，暮らしかた，森林涵養など幅広い観点から，「木の文化を大切にするまち・京都」のあり方及びそれを推進する取組について議論するために，「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議が設置された。

「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議における検討の目的は，環境関連の広範囲な領域・キーワードの中から，京都市としてのまち・文化の特性を端的に示す「木の文化」をキーワードに着目し，地球温暖化対策にとどまらず，市民や事業者の理解と行動を促進し，市の政策の相乗的な進展を図ることによって，147万市民が安心安全に暮らせるとともに，地域の活力を高め，世界の人々を魅了し続ける都市を目指すことである。

(3) 京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）検討プロジェクト会議について

地球温暖化対策において，建築分野の占める役割は大きく，それは，家庭部門（住宅），業務部門（事務所，商業施設等）双方にわたっている。近年，長期優良住宅法制定や省エネ法改正等，建築物に関する地球温暖化対策推進のための法令が整備されてきているが，それらは，基本的に全国一律の基準のもと技術的な対応を求めるものである。

環境配慮にとって技術面の重要性は論を待たない。しかしながらその一方で，技術への偏重は，ともすれば地域の特性や文化の平板化・一律化を招きかねない。建築とは，元来，地域の特性や文化を背景に成り立っている。真の「低炭素社会」を実現するためには，建築物においても，技術のみに頼らない，または技術と両立する，そのような地域の特性や文化を踏まえた環境配慮のあり方が求められている。また，そのような建築物こそが，地域固有の「低炭素景観」をかたちづくっていくだろう。

以上を踏まえ，「木の文化を大切にするまち・京都」の実現に向けた1つのアプローチとして，建築物における京都らしい環境配慮のあり方，そして，そのような京都ならではの環境配慮建築物に関する評価基

準，普及・促進に向けた仕組みづくりを検討するために，「京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）検討プロジェクト会議」を設置した。

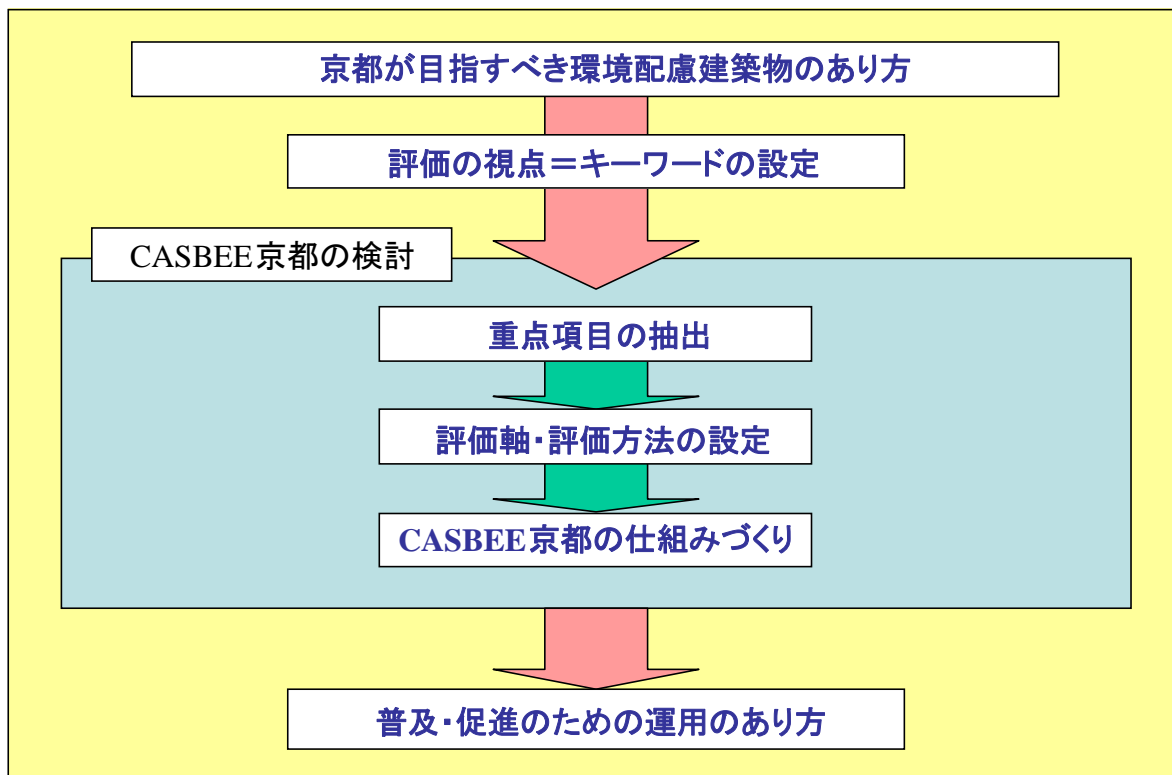
なお，評価基準については，全国的に普及している評価システムである「CASBEE（キャスビー）」をベースとして検討することとした。CASBEE は環境負荷低減といった技術面のみを対象とするのではなく，地域性への配慮等の環境品質を含め，建築環境性能を総合的に評価するものである。また，全国的な基準であるとはいえ，地域の特性に応じて改良・改変を加えることが可能となっている。このような CASBEE を活用し，その京都版をつくることで，「環境モデル都市・京都」として，京都だけに留まらず，全国に向けたモデルを示すことにも繋がると考えるからである。

2．検討の目的

(1) 検討の目的

「京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）検討プロジェクト会議」の目的は，景観をはじめとする京都の地域特性と調和した環境配慮建築物のあり方及びその評価基準（＝「CASBEE 京都」），さらにその基準の運用を検討し，京都ならではの良好な環境配慮建築物の普及・促進を図ることである。

(2) 検討フロー

図表 1　京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）検討フロー

(3) 検討内容

「京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）検討プロジェクト会議」では，上記の目的を踏まえ，主に以下の事項について検討を行った。

① 京都が目指すべき環境配慮建築物像

○ 像の明確化

- 京都ならではの環境に配慮した建築物とはどのようなものか，CASBEE というツールによってどのような建築物を目指すのか，その方針や像を明確にする。

② ＣＡＳＢＥＥ京都の枠組

○ 対象の設定

- 複数ある CASBEE のツールから，目的や地域特性を踏まえて，京都版とする対象を選定する。

○ システムの構成

・　普遍性（全国版との整合性）を保ちつつ，京都の独自性が評価・表現できるよう，システムのあり方，構成について検討する。

③ 基準内容

○ 重点項目の設定

・　CASBEEの評価項目のうち，京都が目指すべき環境配慮建築物像に照らして，特に京都が重視すべき項目を設定する。

○ 評価指標の検討

・　設定した重点項目の評価指標についても京都の地域特性や目指すべき方向性に照らし，全国版の意義を踏まえつつ，必要に応じて，見直しを行う。

④ 運用のあり方

○ 誘導・普及方策

・　届出の促進，高評価への誘導を図るため，各種誘導・普及方策について検討する。

II. 京都が目指すべき環境配慮建築物のあり方

1. 基本的な考え方

京都が目指すべき環境配慮建築物のあり方を考えるとき，様々な規模や用途，立地の建築物に対し，一つの具体的な仕様や形を示すことは困難である。そうすることは，むしろ，今後の環境配慮技術の進展や柔軟かつ自由な発想，良き「多様性」を妨げることにもなる。

したがって，当プロジェクトにおいては，京都における環境配慮建築物像を，固定したイメージとしてではなく，幾つかのキーワードにより提示し，それを基に，伝統的な知恵によるもの，新技術によるものなど，多様な提案・計画を可能とする「開かれたもの」として提示する。

そのように提案されたものを市民が共有し，また，それを巡って議論することで，いずれは柔らかな，かつ具体的なモデルが立ち上がってくるとも考える。

2. 京都の環境配慮建築物像

京都の建築物は，「木の文化」によって生み出され，「木の文化」とともにあったといえる。そして，そのような建築物は，殊更意識するまでもなく，自然と共生し，環境に配慮したものであった。

ここで改めていうと，「木の文化」とは，木に代表される自然素材を使うことで育まれてきた，ものに気を配り，それを大切にする文化，素材から透け出る自然を身近に感じ，それとともに住まう文化である。また，その気配りは，ものだけでなく，人やことに対しても向けられてきた。

そのような文化のあり様は，現代においてなお，技術だけに頼らない，環境配慮のあり方を示している。言い換えれば，京都が目指すべき環境配慮建築物は，そのような文化を具現化したものであり，その具体的措置としては，高いメンテナンス性に由来する長寿命，自然材料の使用による環境への寄与，自然環境の積極的利用，周辺環境や地域の歴史性への配慮等を挙げることができる。

以上を踏まえ，京都の環境配慮建築物に求められる要素を端的に示すキーワードとして，以下の3つを提示する。

(1) 「大切にする」　建築物を大切にし，資源を大切にする

木に代表される自然材料に対し，メンテナンスの維持向上を図ることで，京都の建築物は長寿命化を図ってきた。また，育て・使うというサイクルのなかで自然材料を無駄なく使ってきた。それらを「大切にする」という言葉で表す。

(2) 「ともに住まう」　自然とともに住まい，地域とともに住まい，歴史とともに住まう

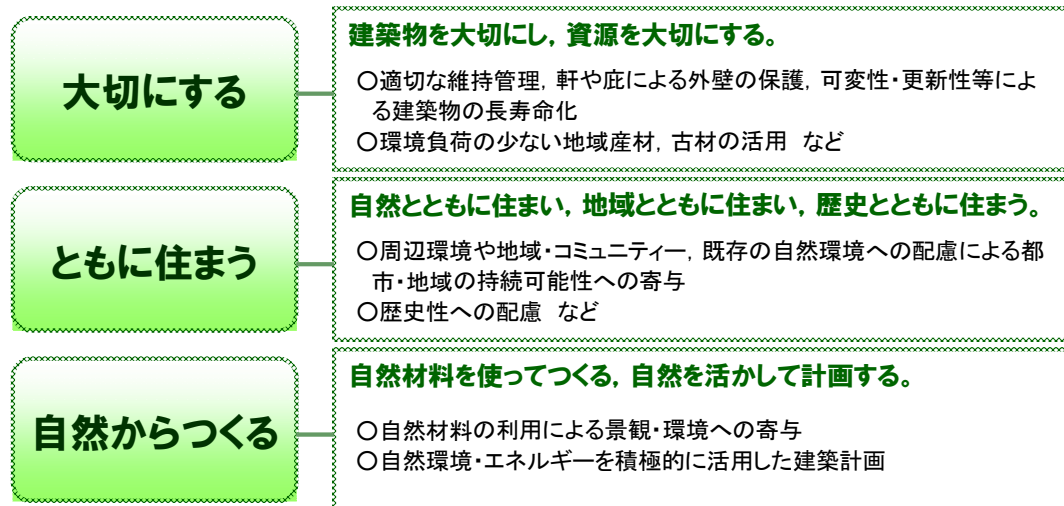
身近な自然を感じ，ものや人，ことに対して気を配りながら住まうこと。そして，大きな歴史・身近な歴史を尊重すること。それらを「ともに住まう」という言葉で包摂する。

(3) 「自然からつくる」　自然材料を使ってつくる，自然を活かして計画する

京都の建築物は，木や土，紙などの自然材料からつくられ，そのことによって，庇や軒などの形が必然と

して生まれてきた。また，多くの自然材料は地産地消であり，環境面での付加も少ない。さらに。気候や風，日照等の自然環境を読み取り，それを活かした建築計画とすることも「自然からつくる」ことに含まれる。

図表 2　京都の環境配慮建築物像のキーワード

キーワード	内容
大切にする	**建築物を大切にし，資源を大切にする。** ○適切な維持管理，軒や庇による外壁の保護，可変性・更新性等による建築物の長寿命化 ○環境負荷の少ない地域産材，古材の活用　など
ともに住まう	**自然とともに住まい，地域とともに住まい，歴史とともに住まう。** ○周辺環境や地域・コミュニティー，既存の自然環境への配慮による都市・地域の持続可能性への寄与 ○歴史性への配慮　など
自然からつくる	**自然材料を使ってつくる，自然を活かして計画する。** ○自然材料の利用による景観・環境への寄与 ○自然環境・エネルギーを積極的に活用した建築計画

３． 「景観」に対する考え方

京都において景観は重要な要素であり，この市民会議でも「低炭素景観の創出」が一つのテーマとされている。

景観とは，都市や建築物の物理的な「かたち」だけによるのではなく，「地域の自然，歴史，文化等と人々の生活，経済活動等との調和により形成されるもの」（景観法）である。したがって，「低炭素景観」とは，今あるまちの姿をベースとして，その地域の文化や特性を踏まえた低炭素社会の実現を通じて形成されるものといえる。それは，あらかじめ固定化された「かたち」として同定されるものではない。この「市民会議」でも，「市街地（「まち」），それを囲む三山，さらにその周辺に広がる三方の森と農村がそれぞれ調和したものとして，例えば「山紫水明」といった遠景や，木造の町家に代表される自然と人が調和した建物，あるいはそこでの暮らしや住まい方など活動の姿もふくめて形成されるもの」，それが低炭素景観であると定義している。

京都では，景観保全を目的として，高さやデザインなどについて厳格かつきめ細かな基準が定められている。それは，都市や建築物の「かたち」を規定するとともに，市街地と三山との調和を図るという点において低炭素景観の基礎をなすものである。建築物についていえば，その「かたち」を基礎として環境配慮の取組を行うものが，結果として「低炭素景観」を構成することになる。

たとえば自然素材を外装に使うこと。自然素材は一般的に工業製品よりも環境面で優れており，低炭素化の観点からはその使用自体が推奨されるべきだが，同時にそれはテクスチャーとして景観に好ましい影響を与える。また，自然素材を外部に用いる場合，保護のために軒や庇が必要となるが，そのように環境面から必然をもって生まれてくるデザインも，単なる「かたち」として外的に規定されるのではない低炭素景観の構成要素といえる。

さらに，建築物のあり方とそこでの住まい方はとりわけ環境面において密接な関係を持ち，「かたち」ではない部分で，それが景観にも作用する。通り景観を例にとれば，冷暖房に頼り窓を閉ざしたままの建物が建ち並ぶ通りと，自然通風のために窓を開け放ちそこから人の気配が漏れ出てくる通りとでは，「かたち」としては同じであっても，両者の景観の質は異なる。無論，後者のほうが望ましく，それは「低炭素景観」の様態の一つといえるだろう。表へと透け出てくる裏庭の光や緑が垣間見える通り，室外機からの排熱がなく心地よい風が通り抜ける通り，それらもまた同様である。

以上に掲げた低炭素景観の特質は，景観や「かたち」として敢えて規定するものではなく，Ⅱで考察した京都の環境配慮建築物を誘導・促進することで，自ずと導かれるものであると考える。

III.　CASBEE について

(1) CASBEE の概要

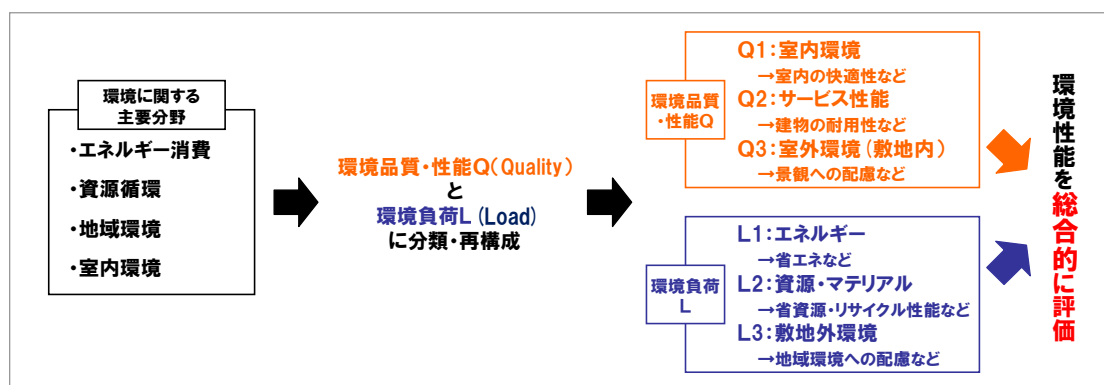
CASBEE（キャスビー）とは，正式名称を「建築環境総合性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）」といい，国の支援のもと産官学の連携により開発された，建築物の環境性能の向上と環境負荷の低減とを総合的に評価・格付けするためのシステムである。

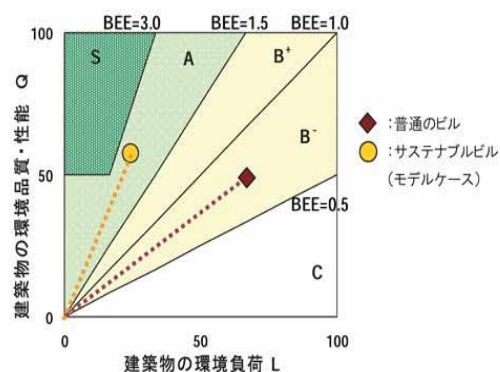
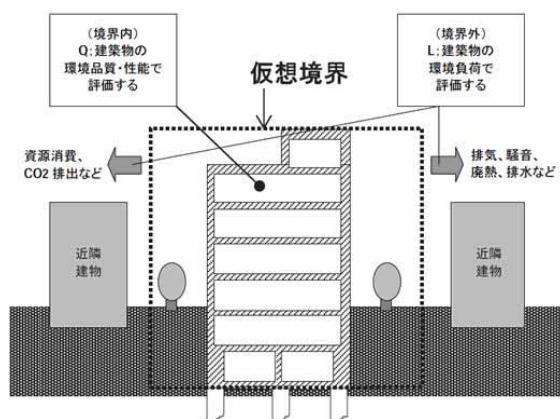
平成 14 年に「CASBEE-事務所版」がつくられて以降，評価ツールの多様化やヴァージョンアップが行われており，今では，建築物の一般的な環境評価手法として建築・産業界を中心に広く普及している。

また，建築物は地域の特性に応じて環境配慮を実現すべきものであるとの理念のもと，地域特性に応じ自治体版 CASBEE としてシステム内容を最適化することも可能とされている。

(2) CASBEE における評価のしくみ

CASBEE の最大の特色は，「環境負荷低減」の側面だけでなく，「環境品質・性能」の向上という側面も合わせて評価することにある。より詳しくいえば，CASBEE では，敷地境界等によって定義される「仮想境界」で区分された内外2つの空間それぞれに関係する2つの要因，すなわち「仮想閉空間を越えてその外部（公的環境）に達する環境影響の負の側面」と「仮想閉空間内における建物ユーザーの生活アメニティの向上」を同時に考慮し，建築物における総合的な環境性能を評価する。このため，省資源・省エネルギーなどの環境負荷低減の措置はもとより，室内環境や景観，周辺環境への配慮など，広義の「環境」という観点から，建築物に求められる性能を幅広く評価することが可能となっている。

図表 3　CASBEE の特色

CASBEE での評価結果は，「環境性能効率（BEE）」によって表される。BEE（Building Environmental Efficiency）とは，Q（建築物の環境品質・性能）を分子として，L(建築物の外部環境負荷)を分母とすることにより算出される指標であり，その値が大きいもの，すなわち，より少ない環境負荷でより良い環境品質・性能を実現したものが高評価となる。BEE 値は，グラフ上にプロットされ，その位置によって，C ランク（劣っている）から B-ランク，B+ランク，A ランク，S ランク（大変優れている）として5段階にラベリング（格付け）される。

図表 4　CASBEE における評価の仕組み

（財）建築環境・省エネルギー機構（IBEC）ホームページより

建築物の外部環境負荷（L:Load）だけでなく，建築物の環境品質・性能（Q:Quality）もあわせて評価。
その結果得られる環境性能効率（BEE）に応じて，建築物の総合環境性能を 5 段階に格付けする。

$$\text{環境性能効率（BEE）} = \frac{\text{Q（建築物の環境品質・性能）}}{\text{L（建築物の外部環境負荷）}}$$

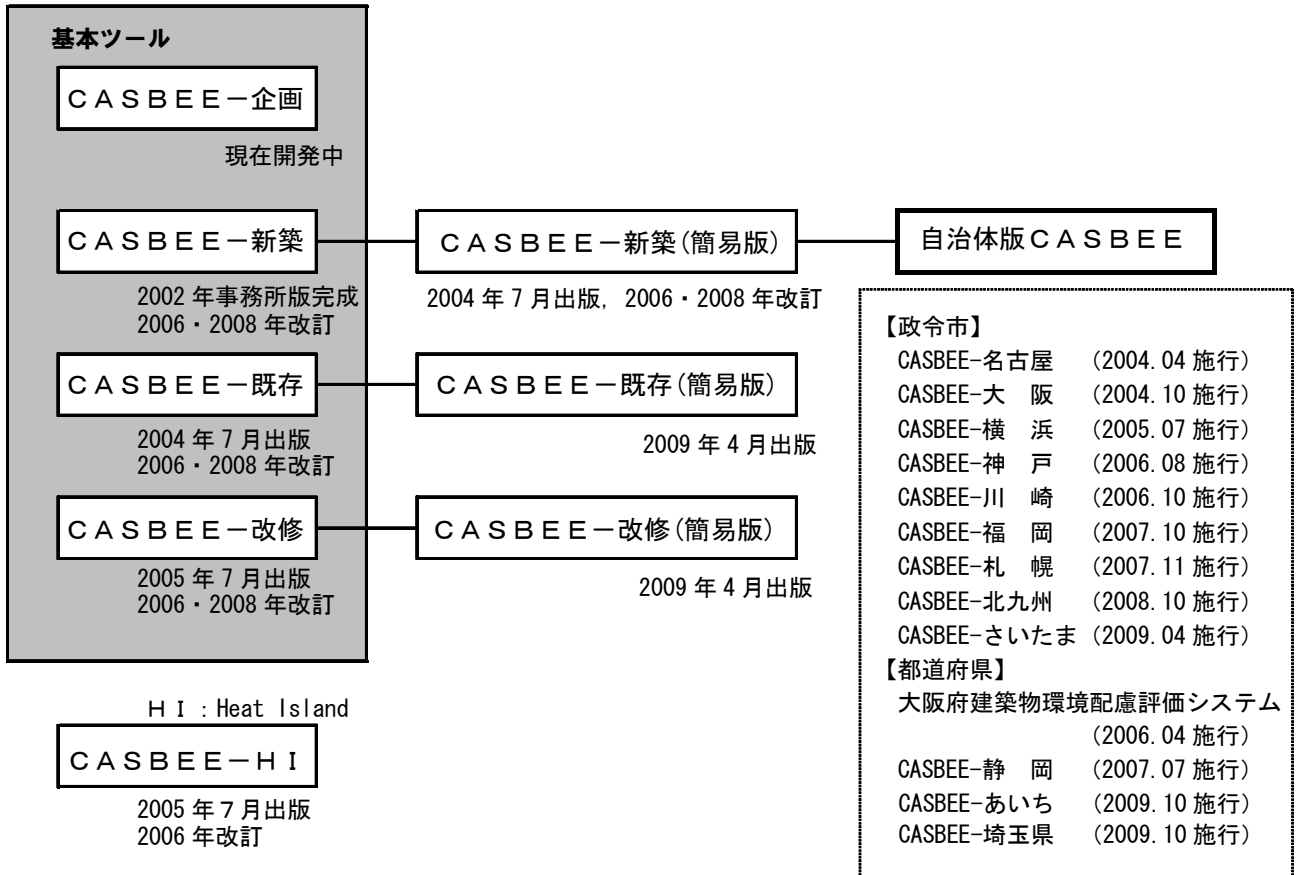
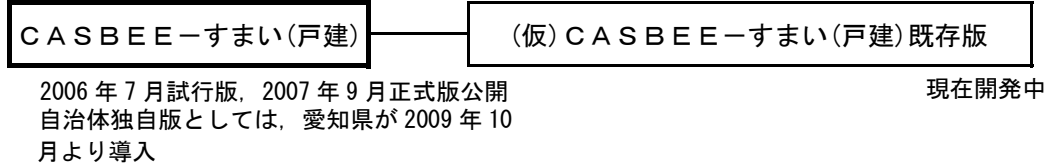
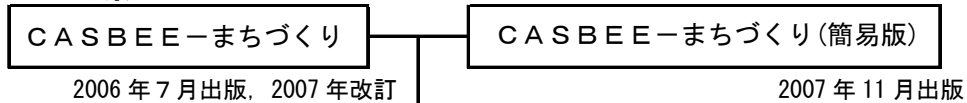
(3) CASBEE の構成

CASBEE は，建築物のライフサイクル及び用途等に応じて，多様なツールが揃えられており，それらを総称して CASBEE ファミリーという。

CASBEE ファミリーは，現在，次ページのとおり，戸建住宅以外の一般建築物のライフサイクルに応じた 4つの基本ツールと，それらの簡易版のほか，戸建住宅やまちづくりを対象とした拡張ツールで構成されている。

各自治体の地域特性に応じて改良や見直しを加えた自治体版は，通常，「CASBEE-新築（簡易版）」をベースとしているが，最近では，戸建住宅を対象とした「CASBEE-すまい（戸建）」についても独自版を策定している自治体もある。

なお，CASBEE は，数年ごとに時代の状況等に応じて，ツールの追加やシステムのヴァージョンアップが行われており，現時点では，2010 年 4 月に「CASBEE-すまい（戸建）」の既存版，7 月には低炭素化対策を強化した「CASBEE-新築」「CASBEE-すまい（戸建）」の各 2010 年版が公表される予定である。

図表 5　CASBEE ファミリーの構成（平成 22 年 3 月時点）

※　「CASBEE-新築」「CASBEE-すまい」については，2010 年 7 月に低炭素対策に関する部分を強化した 2010 年版が公表予定

※　自治体版 CASBEE については，届出のみを義務化しているものは除いている。

(4) CASBEE における評価項目

CASBEE は,「環境品質・性能」(Q:Quality)と「環境負荷削減」(L:Load)の両側面から環境性能(BEE)を総合的に評価するものであり,Q(品質・性能)とL(負荷)のそれぞれにおいて,下記のとおりの評価項目が定められている。

図表 6 CASBEE における評価項目(「CASBEE-新築 2008 年版」の場合)

■ 環境品質・性能(Q)

(大項目)	(中項目)	(具体的な評価項目)
Q1. 室内環境	1 音環境	騒音,遮音,吸音
	2 温熱環境	室温制御,湿度制御,空調方式
	3 光・視環境	昼光利用,グレア対策,照度,照明制御
	4 空気質環境	発生源対策,換気,運用管理
Q2. サービス性能	1 機能性	使いやすさ,心理性・快適性,維持管理
	2 耐用性・信頼性	耐震・免震,部材の耐用年数,信頼性
	3 対応性・更新性	空間のゆとり,荷重のゆとり,設備の更新性
Q3. 室外環境(敷地内)	1 生物環境の保全と創出	
	2 まちなみ・景観への配慮	
	3 地域性・アメニティへの配慮	地域性への配慮,快適性の向上,敷地内温熱環境の向上

■ 環境負荷(L)

(大項目)	(中項目)	(具体的な評価項目)
LR1. エネルギー	1 建物の熱負荷抑制	
	2 自然エネルギー利用	自然エネルギーの直接利用・変換利用
	3 設備システムの高効率化	エネルギー利用低減率による評価
	4 効率的運用	モニタリング,運用管理体制
LR2. 資源・マテリアル	1 水資源保護	節水,雨水利用・雑排水再利用
	2 低環境負荷材	資源の再利用効率,持続可能な森林からの木材,有害物質を含まない材料,既存躯体の再利用,部材の再利用
	3 汚染物質含有材料の使用回避	
LR3. 敷地外環境	1 地球温暖化への配慮	積極的なエネルギー対策
	2 地球環境への配慮	大気汚染防止,温熱環境悪化の改善,地域インフラへの負荷抑制
	3 周辺環境への配慮	騒音・振動・悪臭の防止,風害・日照阻害の抑制,光害の抑制

Ⅳ．　ＣＡＳＢＥＥ京都の検討

１．　基本的枠組

(1) CASBEE 京都の対象

新築される建築物，とりわけ業務系のものについて環境配慮を行うことは，いまや一般的な社会的要請になりつつある。それをいかに京都の地域特性を踏まえつつ，より高いレベルのものへ誘導するかが，CASBEE 京都の目的の一つである。だが，京都市の特性を考慮すると，それだけでは不十分である。

京都には，戦災を免れた歴史都市として，京町家をはじめ戦前からの既存建築物，いわゆるストックが数多く存在する。これまで建築物に関する施策は，フロー（新築）を中心に展開されがちであったが，ストック社会といわれる今日，様々な局面において既存建築物の存在は無視できないものとなっている。それは温暖化対策についても同様であり，既存建築物を更新すべき存在と捉える従来のスクラップ・アンド・ビルドではなく，適切な形で長く使い続けることへの転換が，省資源・省エネルギーの面でも求められている。いままで丁寧に使い続け，今後も更に長く使い続けるようとするもの，あるいは，改めて手を入れ長寿命化を図ろうとするもの。新築同様，そのようなストックを評価する仕組をつくることが望まれる。また，新築された建築物は，その時点から既存建築物となる。建築物の温暖化対策は，建築当初ばかりでなく，むしろ，その後，建築物をどう使い続けるか，すなわちライフサイクルを通した評価が重要となる。そういう点からも，CASBEE 京都では，新築に留まらず，既存，改修も対象とすべきと考える。それは，歴史都市・京都ならではの取組であり，また，同様の状況にある歴史都市に対してモデルを示すことにもなるだろう。

そしてまた，部門別でいえば，温室効果ガス排出量において，京都市は他都市に比べ，民生家庭部門の占める割合が多いという状況がある。建築分野でいえば，それは住宅が該当する。一般に自治体版 CASBEE は，一定規模以上の業務系建築物を対象にしているが，京都市では，戸建住宅も対象とし，広く CO_2 削減への誘導を図ることとする。

以上を踏まえると，CASBEE ファミリーから，京都版の対象とするのは，以下のとおりとなる。

一般建築物 ： CASBEE−新築（簡易版），−既存（簡易版），−改修（簡易版）
戸 建 住 宅 ： CASBEE−すまい

なお，当プロジェクトでは，時間上の制約もあり，一般建築物，戸建住宅ともに<新築>について検討を行い，<既存>，<改修>については考え方を示すに留める。一般建築物の3つのツールは同様の評価項目で構成されているため，今回の成果を踏まえて，今後，検討を進めていくことが可能である。一方，CASBEE-すまいについては，<既存>が開発中であり，<改修>については現在のところ開発予定がないため，具体的な検討は今後の開発状況を見ながら行うこととする。

また，届出については，CASBEE は基本的に誘導施策であり，すべてに義務を課すことは現実的ではない。一定規模以上のものに対しては，従来どおり義務付けを行う一方，それ以外のものに対しては，普及・誘導措置により，届出を促す環境づくりで対応することとする。この点については，「Ⅳ．運用のあり方」で改めて検討する。

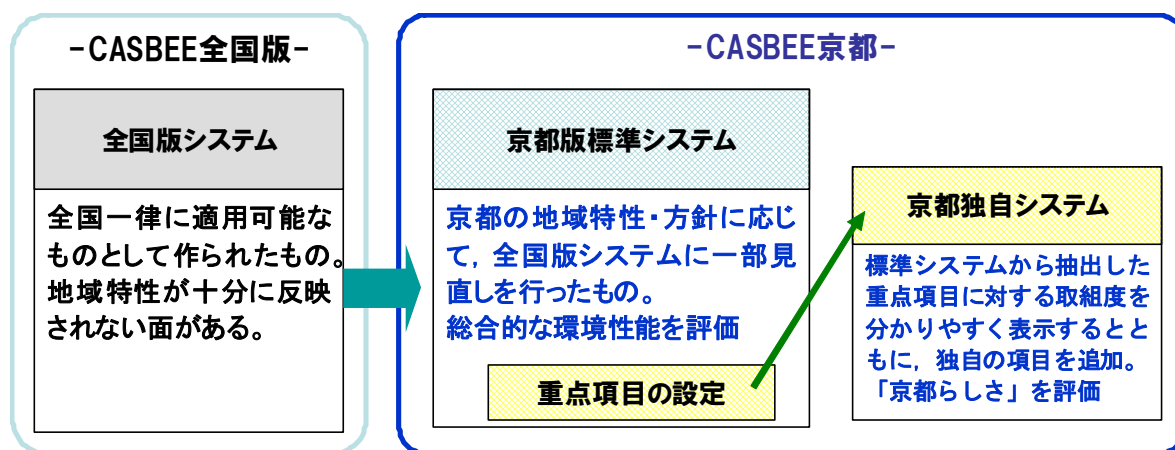
(2) システムの構成

CASBEE 京都の目的は，京都の特性に応じた環境配慮建築物を評価・誘導することにあるが，今日において環境配慮建築物は地域の独自性だけで成り立つものではない。低炭素化という目的，そのための新しい技術，それらは普遍的なものであり，そのような普遍性と地域性の共存が今，求められている。

したがって，CASBEE 京都のシステムを構築するに当たっては，CASBEE の全国版システムに著しい改変を加えるのではなく(そうするともはや CASBEE ではなくなってしまうという事情もある)，全国版の普遍性は保持しつつ，そのうえで，京都の独自性が評価・表示できるものとする。

具体的には，全国版について，全体のシステムを保持したまま，各項目のうち地域特性が十分に反映されない，あるいは，京都の独自性を付加すべき項目を一部見直したもの，それを「京都版標準システム」とする。そして，これに加えて，標準システムから，地域性が特に表れる部分，京都が重点的に取り組む部分として抽出した要素（「重点項目」）を中心として「京都独自システム」を構築し，これらの2つのシステムにより CASBEE 京都のシステムを構成する。

こうすることで，普遍的な要素を含めた総合的な環境性能が評価できると同時に，「京都らしさ」も分かりやすく評価・表示することが可能となる。

図表 7　CASBEE 京都のシステム構成

(3) 重点項目の設定

環境配慮において京都が特に重視すべきものが重点項目であり，それはⅡで考察した京都の環境配慮建築物像から導き出されるべきである。

CASBEE には図表 6 に示したように総合的な環境性能を評価するための多数の項目が設定されている。それらから，京都の環境配慮建築物のあり方を示す①「大切に使う」，②「ともに住まう」，③「自然からつくる」の3つのキーワードに応じて抽出したものを重点項目とする。

図表 8　「建築」の重点項目（３つのキーワードに対応した CASBEE における評価項目）

キーワード	内容	取組	CASBEEの項目		
			建築		
大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	Q2	3.3.1	空調配管の更新性
				3.3.2	給配水管の更新性
				3.3.3	電気配線の更新性
				3.3.4	通信配線の更新性
				3.3.5	設備機器の更新性
		物理的長寿命	Q2	2.2.1	躯体材料の耐用年数(劣化対策)
		社会的長寿命	Q2	1.1.3	バリアフリー
				3.1.2	空間の形状・自由さ
	省資源		LR2	2.1	材料使用量の削減
				2.3	躯体材料におけるリサイクル材使用
				2.4	非構造材料のリサイクル材使用
				2.6	部材の再利用可能性向上
ともに住まう	自然とともに住まう	自然を感じられる計画	Q2	1.2.1	広さ感・景観
			Q3	1	生物環境の保全と創出
				3.2	敷地内温熱環境の向上
	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	Q3	3.1	地域性への配慮，快適性の向上
			LR3	2.2	温熱環境悪化の改善
				3.3.2	外壁によるグレア対策
	歴史とともに住まう	歴史性への配慮	Q2	1.2.3	内装計画
			Q3	3.1	地域性への配慮，快適性の向上
自然からつくる	自然材料の利用		Q2	1.2.3	内装計画
			Q3	3.1	地域性への配慮，快適性の向上
			LR2	2.5	持続可能な森林から産出された木材
	自然環境の利用		Q1	3.1.1	昼光利用
				3.1.3	昼光利用設備
				3.2.2	昼光制御
				4.2.2	自然換気性能
			LR1	2.1	自然エネルギーの直接利用
				2.2	自然エネルギーの変換利用
			LR2	1.2.1	雨水利用システム

図表 9　「すまい」の重点項目（３つのキーワードに対応した CASBEE における評価項目）

キーワード	内容	取組	CASBEEの項目		
			戸建		
大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	QH2	1.2	外壁材
				1.3	屋根材･陸屋根
				2.1	維持管理のしやすさ
		物理的長寿命	QH2	1.1	躯体(劣化対策)
		社会的長寿命	QH2	3.2	バリアフリー対応
		ソフト的取組	QH2	2.2	維持管理の体制
	省資源		LRH2	1.1	構造躯体 (1.木質系住宅, 2.鉄骨系住宅, 3.コンクリート系住宅)
				1.3	外装材
				1.4	内装材
				1.5	外構材
			LRH2	2.1	生産段階(構造用躯体部材)
				2.2	生産段階(非躯体部材)
				3.1	使用材料の情報提供
ともに住まう	自然とともに住まう	自然を感じられる計画	QH3	2.1	敷地内の緑化
			LRH1	4.1	住まい方の提示
			LRH3	2.2	既存の自然環境の保全
	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	QH3	3	地域の安全･安心
			LRH3	3.1	騒音･振動･排気･廃熱の低減
				3.2	周辺温熱環境の改善
	歴史とともに住まう	歴史性への配慮	QH3	4	地域資源の活用と住文化の継承
自然からつくる	自然材料の利用		QH3	4	地域資源の活用と住文化の継承
			LRH2	1.1.1	木質系住宅
				1.3	外装材
				1.4	内装材
				1.5	外構材
	自然環境の利用		QH1	1.1.2	日射の調整機能
				1.2.1	風を取り込み，熱気を逃す
				3.1	昼光の利用
			LRH1	1.2	自然エネルギー利用
				3.2	雨水の利用

２． 評価基準

(1) 基本的な視点

京都の環境配慮建築物のあり方及びCASBEE全国版の内容を踏まえ，CASBEE 京都においては，特に以下に示す視点から，京都としての独自性を積極的に評価できるよう見直しを行うものとする。

a) 自然材料に関する取扱：自然材料の積極的評価

全国版では，長寿命性において，材自体の性能を問うため，自然材料は一般的に低性能として取り扱われる。

しかしながら，そのような自然から得られた材料を，軒・庇などで保護し，丁寧に手を入れながら大切に使い続けてきたのが京都であり，むしろ適切な保護・維持管理のもとにある自然材料のほうが，いわゆる新建材よりも経年変化に耐えるという面もある。また，自然材料は生産・廃棄段階において一般的に工業製品よりも使用エネルギーが少なく，さらには歴史都市・京都の歴史景観の重要な要素でもある。

CASBEE京都では，このような複眼的な視点から，自然材料を積極的に評価する。

b) 木材の取扱：京都市地域産材（市内産木材）の利用促進

全国版でも木材の使用については一定の評価が与えられているが，「CASBEE-新築」ではそもそも木造を前提にしていない，地域産木材は「持続可能な森林から産出された木材」として一般の国内産材と同等の評価しかされないなど，不十分な面がある。

この「市民会議」においては，市域の３／４を森とする京都にあって，森の恵みを都市に還元すること，具体的には，適正に管理された森林から供給される木材を継続的に市内での建築活動に使い，持続可能な木材の循環サイクルを構築していくことがテーマの一つである。事実，京都市地域産材（以下「市内産木材」という。）はウッドマイレージ性に優れており，その利用促進はCO_2 削減に有効である。また，政府では，学校や庁舎など公共建築物への国産材の活用を図る木材利用促進法の制定を進めているという状況もある。

以上を踏まえ，CASBEE京都においては，木材とりわけ市内産木材の利用について誘導・促進できるような仕組とする。

なお，CASBEEでは，木材について「本来，再生可能な材料」として評価しつつ，その一方で「熱帯雨林や乱伐されている森林から産出した木材は再生可能であるとは言い難い」としている。また，市内産木材は，供給量の問題もある。このため，CASBEE京都で木材を評価するに当たっては，再生可能性及び供給可能量に留意しながら基準化を図る必要がある。

c) 歴史性・地域性への配慮：都市の持続可能性の向上

歴史性への配慮（地域資源の保全・活用や伝統技術の採用など）や地域性への配慮（半公共空間の提供，見通しの確保など）は，地域アメニティの向上という観点から，CASBEEでは評価項目として設定されている。しかしながら，全国版では，配慮がないことが標準点であり，また，評価される取組が総花的なきらいがある。歴市都市であり，濃やかなコミュニティが築かれてきた京都においては，それらに配慮することは当然求めるべきものであり，また，取組も京都固有のあり方がある。そのような観点から見直しを行う。

d) 景観の取扱：低炭素景観の創出

「まちなみ・景観への配慮」は，CASBEEで環境品質（Q）の主要項目の一つとされているが，評価する取組みとして掲げられている事項のほとんどは，京都市の場合，景観政策で既に基準化されている。すなわち，それらはCASBEE京都で誘導するものではなく，別のところで遵守すべき義務的なものとしてある。したがって，CASBEE 京都においては，全国版で規定されている内容はあらかじめ満たしていることを前提として，低炭素景観の創出に係る部分を評価する。

その際，低炭素景観として評価する内容は，Ⅱ－3で考察した「景観に対する考え方」を踏まえ，景観上優れた意匠要素と環境制御機能が融合したもの，自然材料を用いその保護措置が意匠要素として形になったもの，地域やコミュニティの持続可能性を向上させる取組が形としてあらわれたものなどとする。

e) 京都の都市特性を考慮

京都の特に都心部は，低層高密という特性を持ち，それが歴史都市としての個性を形づくってもいる。一方，CASBEEの評価基準は，比較的ゆとりのある敷地が想定されているため，京都ではいくら努力しても高評価となり難いものがある（日射熱の利用，建物の後退距離確保による周辺温熱環境改善等）。それらの点については，京都の都市特性を前提に，趣旨を保ちつつ，他の視点と合わせながら取組メニューの多様化を図る。

【例】

・ 日射熱が利用し難いことを踏まえ，ペレットストーブや地熱利用等の自然エネルギーを活用した設備を高効率冷暖房機器として評価
・ 周辺温熱環境改善の取組として，建物の後退距離確保に加え，背面空地や坪庭の連担性を評価
・ 昼光利用設備として，敷地内の坪庭等を評価

f) 推奨内容の明示

所定の環境性能・目的を達成するためには多様な手段・方法があるが，CASBEEでは，性能・目的が同じであれば，その手段・方法は問われない。しかしながら，手段・方法にこそ，地域の特性が表れるものもある。このため，CASBEE京都では，そのような場合，京都の特性に照らして望ましいものを推奨内容として明示する。

なお，それらの評価については，仕組上，標準システムでは加点対象とならないため，独自システムで対応を図ることとする。

【例】

・ 全国版では，日射調整機能においてカーテンと格子は同性能・同評価になるが，京都版では後者を推奨

(2) 全国版に対する見直しの具体的対応

① 対応方法

上記の視点及び全国版の内容を踏まえ，図表 8 及び 9 に掲げる重点項目の基準内容について，以下の4つの対応で見直しを行う。

検討を重点項目に限定しているのは，全国版の項目のうち，京都の独自性として抽出したものが重点項目であり，見直しが必要な項目はすべて重点項目に含まれているからである。

なお，標準システムの「重み係数」（＝項目間の相対的な重要度を示す数値）については，普遍性を維持するため，全国版をそのまま準用する。

A：全国版準用

基本的に全国版をそのまま準用する。

項目によっては，取組内容の具体例を補完・充実する。（この場合は A'とする。）

B：推奨内容追加

評価内容及びランクは全国版を準用したうえで，京都としての推奨要素を追加，例示する。

推奨要素を採用した場合，標準システムの評価には反映されないが，独自システムの加点対象とする。

C：独自加点

評価内容及びランクは全国版を準用したうえで，京都としての加点要素を追加または明確化する。

この場合の加点要素は，標準システムの評価に反映される。

D：独自基準

評価内容を京都独自の内容に置き換える。

② 具体例（「CASBEE すまい」でのケース）

A:全国版準用の例

・ QH2　　1.1　躯体（劣化対策等級）

全国版でも，軒の出が 90cm 以上ある柱あらわしの真壁構造は高評価とされており，特に付加・矛盾する要素はないため，全国版を準用する。

B:推奨内容追加

・ QH1　　1.1.2　日射の調整機能

京都における伝統的なすまいの特性であり重要な景観要素となっている庇，格子や簾（状の要素）などを，日射調整装置の推奨項目として例示し，推奨項目を用いた場合は「低炭素景観の創出」に寄与するものとして独自システムで加点を行う。

C:独自加点

・ QH2　　1.2　外装材

全国版の加点項目に，適切な保護・維持管理が措置されていることを条件に自然材料を追加する。

D:独自基準

・ QH3　　4　地域の資源の活用と住文化の継承

評価する取組みを細分化することで，評価基準を全国版よりも 1 レベル厳しい基準とする。

③ 見直し・重点化の具体的内容

京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）における具体的な重点項目の例（戸建住宅のケース）を以下に示す。

図表 10　京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）の重点項目の具体例

キーワードに対応した「CASBEE京都」の重点項目【戸建】

キーワード	内容	取組の区分	CASBEEの項目【戸建て】		
大切にする	長寿命化	メンテナンスの容易性	QH2	1.2	外壁材（耐用性・更新性）
				1.3	屋根材（同上）
				2.1	維持管理のしやすさ
		物理的長寿命	QH2	1.1	躯体（劣化対策）
		社会的長寿命	QH2	3.2	バリアフリー対応
		ソフト的取組	QH2	2.2	維持管理の体制
	省資源	省資源	LRH2	1.1	省資源に役立つ躯体材料の採用
				1.3	外装材
				1.4	内装材
				1.5	外構材
			LRH2	2.1	生産段階（構造用躯体部材）
				2.2	生産段階（非躯体部材）
				3.1	使用材料の情報提供
ともに住まう	自然とともに住まう	自然を感じられる計画	QH3	2.1	敷地内の緑化
			LRH1	4.1	住まい方
	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	QH3	1	まちなみや景観への配慮
				3	地域の安全・安心
			LRH3	3.2	周辺温熱環境の改善
	歴史とともに住まう	歴史性への配慮	QH3	4	地域資源の活用と住文化の継承
			LRH3	2.2	既存の自然環境の保全
自然からつくる	自然材料の利用	自然材料の利用	QH3	4	地域資源の活用と住文化の継承
			LRH2	1.1.1	木質系住宅
				1.3	外装材
				1.4	内装材
				1.5	外構材
	自然環境の利用	自然環境の利用	QH1	1.1.2	日射の調整機能
				1.2.1	風を取り込み、熱気を逃す
				3.1	昼光の利用
			LRH1	1.2	自然エネルギー利用
				3.2	雨水利用

京都版の独自内容（例）

- 【外壁材】⇒「軒や庇による外壁保護」、「部分補修可能などメンテナンスの容易さ」などを条件に、自然材料の使用を推奨
- 【生産段階（部材）】⇒「地域で加工された地域産材」の使用をレベル5の基準として追加設定
- 【住まい方】⇒「生活スタイル」と建築計画が融合した環境配慮のあり方を評価
- 【地域資源の活用と住文化の継承】⇒「歴史性への配慮」と「自然材料の利用」に関する独自基準を設ける。（伝統技術の活用等）
- 【木質系住宅】⇒構造躯体に、認証を受けた地域産材が使用されている場合に加点評価を行う。
- 【日射の調整機能】⇒格子や簾など景観にも寄与するものを推奨内容とする。
- 【昼光の利用】⇒昼光利用設備として、坪庭（中庭）、軒、縁などを評価したうえで、推奨内容とする。

図表 11　評価項目のイメージ

（評価対象モデル：京都まちなかこだわり住宅）

④ 各重点項目の見直しの対応

図表 12　見直しの対応一覧（CASBEE-新築の場合）

項目	キーワード	内容	取組	見直しの対応
Q 建築物の環境品質・性能				
Q-1 室内環境				
3 光・視環境				
3.1 昼光利用				
3.1.1 昼光率	自然からつくる	自然環境の利用	—	A
3.1.3 昼光利用設備	自然からつくる	自然環境の利用	—	B
3.2 グレア対策				
3.2.2 昼光制御	自然からつくる	自然環境の利用	—	B
4 空気質環境				
4.2 換気				
4.2.2 自然換気性能	自然からつくる	自然環境の利用	—	A
Q-2 サービス性能				
1 機能性				
1.1 機能性・使いやすさ				
1.1.3 バリアフリー計画	大切に使う	長寿命化	社会的長寿命	D
1.2 心理性・快適性				
1.2.1 広さ感・景観	ともに住まう	自然とともに住まう	自然を感じられる計画	C
1.2.3 内装計画	ともに住まう	歴史とともに住まう	歴史性への配慮	D
	自然からつくる	自然材料の利用	—	
2 耐用性・信頼性				
2.2 部品・部材の耐用年数				
2.2.1 躯体材料の耐用年数	大切に使う	長寿命化	物理的長寿命	A
3 対応性・更新性				
3.1 空間のゆとり				
3.1.2 空間の形状・自由さ	大切に使う	長寿命化	社会的長寿命	A
3.3 設備の更新性				
3.3.1 空調配管の更新性	大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	A
3.3.2 給排水管の更新性	大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	A
3.3.3 電気配線の更新性	大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	A
3.3.4 通信配線の更新性	大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	A
3.3.5 設備機器の更新性	大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	A
Q-3 室外環境(敷地内)				
1 生物環境の保全と創出	ともに住まう	自然とともに住まう	自然を感じられる計画	A’
2 まちなみ・景観への配慮	低炭素景観の創出			D
3 地域性・アメニティへの配慮				
3.1 地域性への配慮、快適性の向上	ともに住まう	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	A’
	ともに住まう	歴史とともに住まう	歴史性への配慮	
	自然からつくる	自然材料の利用	—	
3.2 敷地内温熱環境の向上	ともに住まう	自然とともに住まう	自然を感じられる計画	A

項目	キーワード	内容	取組	評価指標分類
	対応キーワード			

LR 建築物の環境負荷低減性

項目	キーワード	内容	取組	評価指標分類
LR-1 エネルギー				
2 自然エネルギー利用				
2.1 自然エネルギーの直接利用	自然からつくる	自然環境の利用	—	A
2.2 自然エネルギーの変換利用	自然からつくる	自然環境の利用	—	A

項目	キーワード	内容	取組	評価指標分類
LR-2 資源・マテリアル				
1 水資源保護				
1.2 雨水利用・雑排水再利用				
1.2.1 雨水利用システム	自然からつくる	自然環境の利用	—	A
2 非再生性資源の使用量削減				
2.1 材料使用量の削減	大切に使う	省資源	—	C
2.3 躯体材料におけるリサイクル材の使用	大切に使う	省資源	—	C
2.4 非構造材料におけるリサイクル材の使用	大切に使う	省資源	—	A'
2.5 持続可能な森林から産出された木材	自然からつくる	自然材料の利用	—	D
2.6 部材の再利用可能性向上への取組み	大切に使う	省資源	—	A

項目	キーワード	内容	取組	評価指標分類
LR-3 敷地外環境				
2 地域環境への配慮				
2.2 温熱環境悪化の改善	ともに住まう	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	A
3 周辺環境への配慮				
3.3 光害の抑制				
3.3.2 昼光の建物外壁による反射光(グレア)への対策	ともに住まう	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	B

図表 13　見直しの対応一覧（CASBEE-すまいの場合）

項目	対応キーワード：キーワード	対応キーワード：内容	対応キーワード：取組	見直しの対応
Q_H すまいの環境品質				
Q_H1 室内環境を快適・健康・安心にする				
1 暑さ・寒さ				
1.1 基本性能				
1.1.2 日射の調整機能	自然からつくる	自然環境の利用	―	B
1.2 夏の暑さを防ぐ				
1.2.1 風を取り込み、熱気を逃がす	自然からつくる	自然環境の利用	―	A'
3 明るさ				
3.1 昼光の利用	自然からつくる	自然環境の利用	―	B
Q_H2 長く使い続ける				
1 長寿命に対する基本性能				
1.1 躯体	大切に使う	長寿命化	物理的長寿命	A'
1.2 外壁材	大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	B
1.3 屋根材、陸屋根	大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	A
2 維持管理				
2.1 維持管理のしやすさ	大切に使う	長寿命化	メンテナンスの容易性	B
2.2 維持管理の体制	大切に使う	長寿命化	ソフト的取組	A'
3 機能性				
3.2 バリアフリー対応	大切に使う	長寿命化	社会的長寿命	A
Q_H3 まちなみ・生態系を豊かにする				
1 まちなみ・景観への配慮	低炭素景観の創出			D
2 生物環境の創出				
2.1 敷地内の緑化	ともに住まう	自然とともに住まう	自然を感じられる計画	A
3 地域の安全・安心	ともに住まう	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	D
4 地域の資源の活用と住文化の継承	ともに住まう	歴史とともに住まう	歴史性への配慮	D
	自然からつくる	自然材料の利用	―	

項目	対応キーワード			見直しの対応
	キーワード	内容	取組	
LR_H すまいの環境負荷低減性				
LR_H1 エネルギーと水を大切に使う				
1 建物の工夫で省エネ				
1.2 自然エネルギー利用	自然からつくる	自然環境の利用	—	C
3 水の節約				
3.2 雨水の利用	自然からつくる	自然環境の利用	—	A'
4 維持管理と運用の工夫				
4.1 住まい方の提示	ともに住まう	自然とともに住まう	自然を感じられる計画	C
LR_H2 資源を大切に使いゴミを減らす				
1 省資源、廃棄物抑制に役立つ材料の採用				
1.1 構造躯体				
1.1.1 木質系住宅	大切に使う	省資源	—	C
	自然からつくる	自然材料の利用		
1.1.2 鉄骨系住宅	大切に使う	省資源	—	A
1.1.3 コンクリート系住宅	大切に使う	省資源	—	A
1.3 外装材	大切に使う	省資源	—	C
	自然からつくる	自然材料の利用		
1.4 内装材	大切に使う	省資源	—	C
	自然からつくる	自然材料の利用		
1.5 外構材	大切に使う	省資源	—	D
	自然からつくる	自然材料の利用		
2 生産・施工段階における廃棄物削減				
2.1 生産段階(構造用躯体部材)	大切に使う	省資源	—	D
2.2 生産段階(構造用躯体以外の部材)	大切に使う	省資源	—	D
3 リサイクルの促進				
3.1 使用材料の情報提供	大切に使う	省資源	—	A
LR_H3 地球・地域・周辺環境に配慮する				
3 周辺環境への配慮				
3.1 騒音・振動・排気・排熱の低減	ともに住まう	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	A
3.2 周辺温熱環境の改善	ともに住まう	地域とともに住まう	地域環境やコミュニティーへの配慮	A'

⑤ 各項目の見直し内容

各項目の内容を見直すに当たり，方針及び考え方を次頁から示す。

上段に全国版の基準内容，下段に京都版にするに当たっての見直し方針を示し，各項目の末尾に考え方を記している。また，見直しの対応を「A：全国版準用」としているものについては，見直すべきものがないため，省略している。

今後，これらの方針及び考え方に基づき検討を行ったうえで，システム及びマニュアルを策定することとする。

Q-1　室内環境

3　光・視環境

3.1　昼光利用

3.1.3　昼光利用設備

B:推奨内容追加

《自然からつくる－自然環境の利用》

【全国版】

	建物全体・共用部分		住居・宿泊部分
用途	事・学・工	物・飲・病・ホ・住	病・ホ・住
レベル　1	(該当するレベルなし)	(該当するレベルなし)	(該当するレベルなし)
レベル　2	(該当するレベルなし)	(該当するレベルなし)	(該当するレベルなし)
レベル　3	昼光利用設備がない。	昼光利用設備がない。	昼光利用設備がない。
レベル　4	昼光利用設備が1種類ある。	(該当するレベルなし)	(該当するレベルなし)
レベル　5	昼光利用設備が2種類以上ある，または高度な機能を有する。	昼光利用設備がある。	昼光利用設備がある。

*「昼光利用設備」とは，ライトシェルフ，ライトダクト，集光装置など光を採り入れる装置，光を室奥へ導く装置を指す。

【京都版】

[推奨内容]

・ 昼光利用設備として，デザインされた格子状ルーバーやライトシェルフ，軒，庇等を推奨内容とする。

(考え方)

・ 全国版では，昼光制御という機能を満たす設備であれば，その種類，仕様は問われない。京都版では，「低炭素景観の創出」の一環として，機能を満たしたうえで景観要素となるものを推奨する。

B:推奨内容追加

Q-1　室内環境
3　光・視環境
3.2　グレア対策
3.2.2　昼光制御

《自然からつくる－自然環境の利用》

【全国版】

	建物全体・共用部分	住居・宿泊部分
用途	事・学・病・ホ・工・住	病・ホ・住
レベル　1	何もない。	何もない。
レベル　2	スクリーン，オーニング，庇によりグレアを制御。	（該当するレベルなし）
レベル　3	ブラインドによりグレアを制御，もしくはスクリーン，オーニング，庇のうち 2 種類を組み合わせてグレアを制御。	カーテン，スクリーン，オーニング，庇によりグレアを制御。
レベル　4	ブラインドに，スクリーン，オーニング，庇のうち1種類以上を組合せてグレアを制御。	ブラインドによりグレアを制御，もしくはカーテン，スクリーン，オーニング，庇のうち，2種類以上を組み合わせて制御。
レベル　5	自動制御ブラインドによりグレアを制御。	ブラインドに，カーテン，スクリーン，オーニング，庇のうち，1種類以上を組み合わせて制御。

【京都版】

[推奨内容]

・ 昼光制御設備として，デザインされた格子状ルーバーやスクリーン，軒，庇等を推奨内容とする。

（考え方）

・ 全国版では，グレア制御という性能を満たす設備であれば，その種類，仕様は問われない。京都版では，「低炭素景観の創出」の一環として，機能を満たしたうえで景観要素となるものを推奨する。

Q-2　サービス性能

D:独自基準

1　機能性

1.1　機能性・使いやすさ

1.1.3　バリアフリー計画

《大切に使う－長寿命》（社会的長寿命）

【全国版】

	建物全体・共用部分	
用途	物・飲・会・病・ホ	事・学・工・住
レベル　1	レベル3を満たさない。	レベル3を満たさない。
レベル　2	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）
レベル　3	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準（最低限のレベル）を満たしている。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準項目の半分以上を満たしている。
レベル　4	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を満たしている。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化基準（最低限のレベル）を満たしている。
レベル　5	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を超えてさらに十分な配慮を行っており，ユニバーサルなデザインとなっている。	バリアフリー新法の建築物移動等円滑化誘導基準（望ましいレベル）を満たしている。

【京都版】

	建物全体・共用部分
用途	物・飲・会・病・ホ・事・学・工・住
レベル　1	レベル3を満たさない。
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	*バリアフリー条例の整備基準（義務）を満たしている。*
レベル　4	*バリアフリー条例の整備基準（努力）を満たしている。*
レベル　5	*バリアフリー条例の整備基準（努力）を超えてさらに十分な配慮を行っており，ユニバーサルなデザインとなっている。*

（考え方）

- 京都市では，バリアフリー条例を制定し，バリアフリー新法に上乗せする形で，よりきめ細かな基準を設けている。このため，満たすべき基準として，新法を条例に置き換える。

C:独自加点

Q-2　サービス性能

1　機能性

1.2　心理性・快適性

1.2.1　広さ感・景観

《ともに住まう－自然とともに住まう》（自然を感じられる計画）

【全国版】

	建物全体・共用部分			住居・宿泊部分
用途	事・工	学	物・飲	病・ホ・住
レベル　1	レベル3を満たさない。	レベル3を満たさない。	レベル3を満たさない。	レベル3を満たさない。
レベル　2	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）
レベル　3	事務室の天井高 2.5m 以上となっており，かつ，すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。	教室の天井高 3.0m 以上。	売場の天井高 3.0m 以上。	住居・宿泊部の天井高 2.3m 以上。
レベル　4	事務室の天井高 2.7m 以上となっており，かつ，すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。	教室の天井高 3.1m 以上。	売場の天井高 3.3m 以上。	住居・宿泊部の天井高 2.5m 以上。
レベル　5	事務室の天井高 2.9m 以上となっており，かつ，すべての執務者が十分な屋外の情報を得られるように窓が設置されている。	教室の天井高 3.2m 以上。	売場の天井高 3.6m 以上。	住居・宿泊部の天井高 2.7m 以上。

【京都版】

加点条件
全用途共通
1. 敷地や建物内に緑などの自然を配し，すべての利用者がそれを感じることができるよう窓等が適切に設置されている。
2. 吹抜や借景を取り入れた窓の設置などの工夫により，空間の広がりを感じられるような計画としている。

（考え方）

・　京都市では，景観政策の一環として，ほぼ市全域に高度地区が指定されており，余裕のある階高確保が困難な状況にある。この項目は，心理性・快適性を評価するものであるため，趣旨を踏まえて，階高という数値基準に加えて，建物内外の関係を豊かにするための設計上の工夫を加点要素とする。

D:独自基準

Q-2　サービス性能
1　機能性
1.2　心理性・快適性
1.2.3　内装計画

《ともに住まう－歴史とともに住まう》（歴史性への配慮）
《自然からつくる－自然材料の利用》

【全国版】

	建物全体・共用部分	住居・宿泊部分
用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住	病・ホ・住
レベル　1	レベル 3 を満たさない。	レベル 3 を満たさない。
レベル　2	（該当するレベルなし）	（該当するレベルなし）
レベル　3	評価する取り組みのうち2つに該当する。	評価する取り組みのうち2つに該当する。
レベル　4	評価する取り組みのうち3つに該当する。	評価する取り組みのうち3つに該当する。
レベル　5	評価する取り組みのうち4つに該当する。	評価する取り組みのうち4つに該当する。

評価内容
建物全体のコンセプトが明確にあり，内装計画の段階で，コンセプトを反映するための取り組みが具体的にされている。（たとえばエコロジーをテーマとする場合に天然素材やエコマテリアルを多用する等）
建物に求められている機能が明確化されており，内装計画の段階で，その機能を促進するための取り組みが具体的に示されている。（たとえば，ホテル等では，生活空間としてのインテリアを意識して，木や石などの天然素材を導入してリビング的な演出を行うなどの積極的な工夫を行う等。）
照明計画と内装計画が一体として計画されるよう，内装計画の段階で，具体的な取り組みがある。
モックアップやインテリアパースによる内装計画の事前検証を実施している。

【京都版】

評価内容
内装に自然素材，伝統技術を多用している。 *（「自然素材」とは例えば和紙・障子・畳　等を，「伝統技術」とは例えば京都で引き継がれてきた左官　等の技術を指す。）*
内装に市域産材を多用している。
照明計画と内装計画が一体として計画されるよう，内装計画の段階で，具体的な取り組みがある。
モックアップやインテリアパースによる内装計画の事前検証を実施している。

（考え方）

・　評価内容について，全国版は総花的であるため，京都版では「木の文化」に適うものに限定する。

Q-3　室外環境（敷地内）

A’：全国版準用

1　生物環境の保全と創出

《ともに住まう－自然とともに住まう》（自然を感じられる計画）

【全国版】

用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住
レベル　1	生物環境の保全と創出に関して配慮に欠け，取り組みが不十分である。（評価ポイント 0～3）
レベル　2	生物環境の保全と創出に関して配慮されているが，取り組みが十分とはいえない。（評価ポイント 4～6）
レベル　3	生物環境の保全と創出に関して配慮されており，標準的な取り組みが行われている。（評価ポイント 7～9）
レベル　4	生物環境の保全と創出に関して配慮されており，比較的多くの取り組みが行われている。（評価ポイント 10～12）
レベル　5	生物環境の保全と創出に関して十分配慮されており，充実した取り組みが行われている。（評価ポイント 13 以上）

評価項目	評価内容	評価ポイント
Ⅰ 立地特性の把握と計画方針の設定	1)敷地とその周辺を含む生物環境に関する立地特性を把握している。	1
	2)立地特性に基づいて生物環境の保全と創出に関わる計画方針を示している。	1
Ⅱ 生物資源の保全	1)敷地内にある動植物，表土，水辺等の生物資源を保存している。	1
	2)敷地内にあった動植物，表土，水辺等の生物資源を復元（再生）している。	1
Ⅲ 緑の量の確保	1) 外構面積の 10%以上～20%未満を緑化し，なおかつ中高木を植栽している。（1 ポイント） 外構面積の 20%以上～50%未満を緑化している。（2 ポイント） 外構面積の 50%以上を緑化している。（3 ポイント）	1～3
	2) 建物緑化指数が 0.05 以上～0.2 未満を示す建築物の緑化を行っている。（1 ポイント） 建物緑化指数が 0.2 以上を示す建築物の緑化を行っている。（2 ポイント）	1～2
Ⅳ 緑の質の確保	1) 敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくりを行っている。	1
	2) 野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくりを行っている。	1
	3) 地域の郷土種の保全に配慮した緑地づくりを行っている。	1
Ⅴ 生物環境の管理と利用	1)建物運用時における緑地等の維持管理に必要な設備を設置し，なおかつ管理方針を示している。	1
	2)建物利用者や地域住民が生物とふれあい自然に親しめる環境や施設等を確保している。	1
Ⅵ その他	1)上記の評価項目以外に生物環境の保全と創出に資する独自の取り組みを行っている。	1

【京都版】

評価項目	評価内容	評価ポイント
Ⅰ 立地特性の把握と計画方針の設定	1)敷地とその周辺を含む生物環境に関する立地特性を把握している。	1
	2)立地特性に基づいて生物環境の保全と創出に関わる計画方針を示している。	1
Ⅱ 生物資源の保全	1)敷地内にある動植物，表土，水辺等の生物資源を保存している。	1
	2)敷地内にあった動植物，表土，水辺等の生物資源を復元（再生）している。	1
Ⅲ 緑の量の確保	1）外構面積の 10%以上～20%未満を緑化し，なおかつ中高木を植栽している。（1 ポイント） 外構面積の 20%以上～50%未満を緑化している。（2 ポイント） 外構面積の 50%以上を緑化している。（3 ポイント）	1～3
	2）建物緑化指数が 0.05 以上～0.2 未満を示す建築物の緑化を行っている。（1 ポイント） 建物緑化指数が 0.2 以上を示す建築物の緑化を行っている。（2 ポイント）	1～2
Ⅳ 緑の質の確保	1）敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくりを行っている。	*2*
	2）野生小動物の生息域の確保に配慮した緑地づくりを行っている。	*2*
	3）地域の郷土種の保全に配慮した緑地づくりを行っている。	*2*
Ⅴ 生物環境の管理と利用	1)建物運用時における緑地等の維持管理に必要な設備を設置し，なおかつ管理方針を示している。	1
	2)建物利用者や地域住民が生物とふれあい自然に親しめる環境や施設等を確保している。	1
Ⅵ その他	1)上記の評価項目以外に生物環境の保全と創出に資する独自の取り組みを行っている。	1

（考え方）

- 京都市は低層高密な都市構造ゆえ，一般的に広い空地を確保し難い。全国版では，量の評価に比重が置かれているが，京都版では，質の面でも十分に評価可能となるよう，一部の評価ポイントを変更する。

Q-3　室外環境（敷地内）
2　まちなみ・景観への配慮

D:独自基準

《低炭素景観の創出》

【全国版】

用途	事･学･物･飲･会･病･ホ･工･住
レベル　1	城，山，海，まちなみ等の地域のシンボルとなる景観に対して，景観を阻害している，眺望を遮蔽している，高さが高すぎるなど，景観利益を侵害している。
レベル　2	周辺のまちなみや景観に対して，取組みが十分とはいえない。(評価ポイント 1 以下)
レベル　3	周辺のまちなみや景観に対して，標準的な配慮が行われている。(評価ポイント 2～3)
レベル　4	周辺のまちなみや景観に対して，標準以上の配慮が行われている。(評価ポイント 4)
レベル　5	周辺のまちなみや景観に対して，充実した取組みが行われている。 (評価ポイント 5 以上，又は地域のまちなみ･景観に関する賞を受賞している)

①公共空間からほとんど見えないなど，まちなみ・景観に配慮しようがない場合はレベル 3 とする。
②地域に独自のルール(まちなみガイドライン等)があり，それに基づいた取組みを行っている場合には，その内容を評価する。
③地域の景観賞，受賞理由に景観が明記されている賞を受賞しているなど一定の評価を得ていると認められる場合，レベル５とする。

評価項目	評価内容	評価ポイント
Ⅰ 景観の阻害	1)城，山，海，まちなみ等の地域のシンボルとなる景観に対して，景観を阻害している，眺望を遮蔽している，高さが高すぎるなど，景観利益を侵害している。	レベル1
	2)周辺のまちなみ･景観に不調和 周辺のまちなみに対して一部に圧迫感があるなど，景観に調和しない配置，高さ，ボリューム感，色彩，境界壁等を持つ。	−2
Ⅱ 良好な景観の形成	3)周辺の主要な眺望点からの良好な景観形成 周辺や近傍にある公園や駅前広場等，不特定多数の人が集まる地域の主要な眺望点からの良好な景観形成に取り組んでいる。	1
	4)建物の配置･形態等がまちなみに調和 屋根，外装，庇，塀，壁面位置の調整，高さ，色彩等において，周囲への圧迫感を軽減するなど，周辺のまちなみにバランスよく調和させている。	1
	5)緑地による良好な景観形成 緑地を設けることにより，良好な景観を形成している。	1
	6)地域性のある素材による良好な景観形成 地域性のある素材を外装材に使用して，良好な景観を形成している。	1
	7)景観の歴史性の継承 歴史的な建物･事物や既存の植物，地形，湧水等を保存，復元，再生することにより，景観的に地域の歴史性を継承している。	1
	8)まちなみに新たなシンボルを形成 まちなみに新たなシンボルを与え，まちの活性化に貢献している。	1
	9)その他(記述)	1

【京都版】

	基準
レベル 1	周辺のまちなみや景観に対して配慮が行われておらず，まちなみや景観から突出し，調和していない。
レベル 2	（該当するレベルなし）
レベル 3	*京都市の景観計画区域にあり，届出が行われている。* *または，景観計画区域であるが，標準的な配慮が行われている。*
レベル 4	*景観地区，風致地区にあり，認定または許可を得ている。*
レベル 5	*伝統的建造物保存地区，歴史的修景地区等，様式が定められた地区にあり，基準に適合している。*

加点条件
「低炭素景観の創出」に寄与する関連項目の取組数により，加点
地域への配慮など，特に優れていると認められる場合は，加点

（考え方）

・ 全国版の評価内容のほとんどは，京都市の場合，景観政策において既に基準化されており，いわば遵守すべき「義務」としてある。このため，それをベースとして，「低炭素景観の創出」または地域への配慮など特に優れているものと認められる場合に加点を行うこととする。なお，ベースのレベルについては，景観規制の区域に応じて計画の自由度が異なることを考慮し，厳しい区域ほど高く設定する。

■低炭素景観の関連項目

項　目		景観要素として評価する内容	低炭素景観との関係性
Q1/3.1.3	昼光利用設備	格子ルーバーや簾状スクリーン，軒	伝統的意匠要素を形だけではなく，環境制御装置として評価（環境制御と意匠要素の融合を評価）
Q1/3.2.2	昼光制御	坪庭や軒，縁など	同上
Q3/1	生物環境の保全と創出	既存樹木の保全，緑化の量・質（郷土種等）	既存の自然環境の保全は都市の持続可能性を高め低炭素化に貢献するとともに，都市景観としても評価可能
Q3/3.1	地域性への配慮，快適性の向上	歴史・文化の継承，地域産材の利用，空間による地域貢献等	地域産材料の使用自体が景観・低炭素化の両面から評価可能。また，地域貢献は都市の持続可能性の向上に繋がり，コミュニティーのあり様は都市景観として表出する。さらに，景観政策では評価しきれない歴史性や文化性への配慮を評価
Q3/3.2	敷地内温熱環境の向上	通風等を考慮した空地の確保，緑化等	敷地内温熱環境の改善措置が形となってあらわれたものを評価
LR3/2.2	温熱環境悪化の改善	通風のための空地確保，緑化，軒・庇による日射遮蔽，保水・浸透性の確保，室外機による廃熱の配慮等	周辺温熱環境の改善措置が形や材料となってあらわれたものを評価。 空調等の室外機は，景観上統御すべき要素であるが，その統御を，見え方だけでなく，周囲の空気環境という点からも評価。また，周囲の自然環境利用促進にも繋がる。
LR3/3.3.2	外壁によるグレア対策	格子状ルーバー等によるガラス面の反射防止，自然材料使用による外壁の反射防止	光害防止に伝統的意匠要素や自然材料を用いたものを景観及び環境両面から評価

Q-3　室外環境（敷地内）

A’：全国版準用

3　地域性・アメニティへの配慮

3.1　地域性への配慮，快適性の向上

《ともに住まう－地域とともに住まう》
（地域環境やコミュニティーへの配慮）
《ともに住まう－歴史とともに住まう》（歴史性への配慮）
《自然からつくる－自然材料の利用》

【全国版】

用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住
レベル　1	地域性・アメニティへの配慮に関して取組みを行っていない。(評価ポイント 0)
レベル　2	地域性・アメニティへの配慮に関して取組みが十分とはいえない。(評価ポイント 1)
レベル　3	地域性・アメニティへの配慮に関して標準的な取り組みが行われている。(評価ポイント 2～3)
レベル　4	地域性・アメニティへの配慮に関して比較的多くの取り組みが行われている。(評価ポイント 4)
レベル　5	地域性・アメニティへの配慮に関して充実した取組みが行われている。(評価ポイント 5 以上)

評価項目	評価内容	評価ポイント
Ⅰ 地域固有の風土，歴史，文化の継承	1)歴史的な建築空間等の保全 歴史的な建築内外部空間や遺構を保存，復元，再生し，地域文化に貢献している。(まちなみ・景観で評価している部分はここで重複して評価しない)	1
	2)地域性のある材料の使用 建物の構造材や内装材又は外構に地域性のある材料を一部使用している。	1
Ⅱ 空間・施設機能の提供による地域貢献	3)空間提供による地域貢献 アルコーブ・ピロティ・庇などの空間を設けるなどの建築的な工夫を取入れて，雨宿り，待合わせに供する等，都市空間の活動上のアメニティ向上に貢献している。 または， 広場や歩道状空地，路地などのスペースを確保し，憩いの場に供するなど地域の活動上のアメニティ向上に貢献している。	1
	4)施設機能提供による地域貢献 建物の一部に集会所，地域に開放された展示室やホール，コミュニティセンター，学校のコミュニティ利用などの公共的施設・機能を設けることで，地域の活動やにぎわいに貢献している。	1
Ⅲ 建物内外を連関させる豊かな中間領域の形成	5)建物内外を連関させる豊かな中間領域の形成 中庭やテラス，バルコニー，サンルーム，屋根付広場，風光ボイド，アトリウム，等のように風や光が通り抜ける開放的な空間をうまく内部空間と連続させている。 または， 玄関廻り，バルコニー廻り等のプライバシーと公共性の接点の部分に，風光ボイド，花台，パーゴラ，奥行きのあるバルコニー等のしつらえによって，生活感が滲み出るような豊かな中間領域を形成している。	1

Ⅳ 防犯性の配慮	6)防犯性の配慮 建物外部の広場などのスペースにおいて，視線を遮らない様な樹木の配置，夜間照明の設置，防犯カメラの設置，防犯に役立つ窓の配置などを行い，防犯性に配慮している。 または， 広場や歩道状空地がない場合，建物周囲において，視線の行き届かない袋小路や通路などの死角空間を作らないようにし，また防犯に役立つ窓の配置をするなどして，防犯性に配慮している。 または， 敷地周囲に境界壁等を設ける場合，視線を遮るような連続した塀等を作らず，見通しの良いフェンスや背の低い生垣等を設けて防犯性・防災性に配慮している。	1
Ⅴ 建物利用者等の参加性	7)建物利用者等の参加性 施設利用者満足度評価(POE)の実施，コーポラティブ住宅等，設計プロセスに建物利用者が参加している。 または， 居住者や入居者が植栽管理・清掃活動，運用計画の立案を直接行うなど，建物の維持管理に対して居住者が参加している。	1
Ⅵ その他	8)その他(記述)	1

【京都版】

以下を追加

評価項目	評価内容	評価ポイント
Ⅰ 地域固有の風土，歴史，文化の継承 ＋ Ⅱ 空間・施設機能の提供による地域貢献	*伝統的な行事の存続に理解を示し，例えば地蔵盆や地域の祭等が開催できるスペースを地域に提供している。*	2
Ⅴ 建物利用者等の参加性	*設計プロセスにおいて，地域住民とワークショップを行うなどの取組みにより，地域の意向が反映されている。*	1

(考え方)

・ 評価すべき取組について，全国版の内容でほぼ網羅されているが，京都らしさをよりきめ細かく誘導するため，独自の評価内容を追加する。

C:独自加点

LR-2　資源・マテリアル
2　非再生性資源の使用量削減
2.1　材料使用量の削減

《大切に使う－省資源》

【全国版】

用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	主要構造部が非木造躯体（RC 造/SRC 造/S 造）である場合で，評価する取組み表の評価ポイントの合計値が 0 ポイント
レベル　3	主要構造部が非木造躯体（RC 造/SRC 造/S 造）である場合で，評価する取組み表の評価ポイントの合計値が 1 ポイント以上
レベル　4	主要構造部が非木造躯体（RC 造/SRC 造/S 造）である場合で，評価する取組み表の評価ポイントの合計値が 3 ポイント以上
レベル　5	主要構造部が非木造躯体（RC 造/SRC 造/S 造）である場合で，評価する取組み表の評価ポイントの合計値が 5 ポイント以上

評価項目	評価内容	評価ポイント
主要構造躯体のコンクリート強度及び主要構造躯体の主筋鉄筋強度	Fc=36 以上 60 未満 （N/m ㎡)かつ SD390 (N/m ㎡)	1
	Fc=60 以上 100 未満 （N/m ㎡)かつ SD490 (N/m ㎡)	2
	Fc=100 以上 （N/m ㎡)かつ SD590 (N/m ㎡)以上	3
主要構造躯体の鉄骨強度	490 (N/m ㎡)	1
	520 ，550(N/m ㎡)	2
	590 (N/m ㎡)以上	3
主要構造躯体におけるその他の対策	プレストレスコンクリートの使用 （部材断面を小さくする事で，使用材料の削減に寄与）	1
	その他これに準ずるもの	1

【京都版】

レベル　5	*主要構造部が木造であり，仕様する材が「持続可能な森林から産出された木材」である。*

（考え方）

- 全国版では木造に関する評価がないため，京都版では独自に設定する。その際，項目の主旨を踏まえて，材は「再生可能な材料」に限定する。なお，「持続可能な森林から産出された木材」また，そのうち市域産材の割合については，独自システムでの加点評価とあわせ，供給量等の関係も考慮しながら今後詳細の検討を行う。
- 上記に連動して，重点項目ではない「2.2 既存建築躯体等の継続使用」についても，木造の場合はレベル5とする。

LR-2　資源・マテリアル

C:独自加点

2　非再生性資源の使用量削減

2.3　躯体材料におけるリサイクル材の使用

《大切に使う－省資源》

【全国版】

用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住	
レベル 1	(該当するレベルなし)	レベル4以上は，スコアシートに採用したリサイクル資材名を記述
レベル 2	(該当するレベルなし)	
レベル 3	主要構造部が非木造躯体(RC 造/SRC 造/S 造)である場合で，主要構造部にリサイクル資材をひとつも用いていない。	
レベル 4	主要構造部が非木造躯体(RC 造/SRC 造/S 造)である場合で，主要構造部にリサイクル資材を1種類用いている。	
レベル 5	主要構造部が非木造躯体(RC 造/SRC 造/S 造)である場合で，主要構造部にリサイクル資材を2種類用いている。	

※　該当資材がグリーン購入法における「特定調達品目」または「エコマーク商品」に認定されている場合，採用とみなす。

【京都版】

レベル 5	*主要構造部が木造であり，仕様する材が「持続可能な森林から産出された木材」である。*

(考え方)

- 『環境物品等の調達の推進に関する基本方針』の「特定調達品目」の判断基準において，木材についても基準が定められている。このため，この基準に適合する材を使用する木造について，独自に評価を行うものとする。
- 使用量とレベルの関係，独自システムでの加点等については，「2.1 材料使用量の削減」と同様とする。
- また，上記に連動して，重点項目ではない「2.2 既存建築躯体等の継続使用」についても，木造の場合はレベル5とする。

【参考】

『環境物品等の調達の推進に関する基本方針』の「特定調達品目」の判断基準（抜粋）

製材	【判断の基準】 ①間伐材，林地残材又は小径木であること。 ②①以外の場合は，原料の原木は，伐採に当たって，原木の生産された国又は地域における森林に関する法令に照らして手続が適切になされたものであること。 【配慮事項】 ○原料の原木は，持続可能な森林経営が営まれている森林から産出されたものであること。ただし，間伐材，林地残材及び小径木は除く。
集成材 合板 単板積層材	【判断の基準】 ①間伐材，合板・製材工場から発生する端材等の残材，林地残材又は小径木の体積比割合が 10%以上であり，かつ，それ以外の原料の原木は，伐採に当たって，原木の生産された国又は地域における森林に関する法令に照らして手続が適切になされたものであること。 ②①以外の場合は，間伐材，合板・製材工場から発生する端材等の残材，林地残材及び小径木以外の木材にあっては，原料の原木は，伐採に当たって，原木の生産された国又は地域における森林に関する法令に照らして手続が適切になされたものであること。 ③居室の内装材にあっては，ホルムアルデヒドの放散量が平均値で 0.3mg/L 以下かつ最大値で 0.4mg/L 以下であること。 【配慮事項】 ○間伐材，合板・製材工場から発生する端材等の残材，林地残材及び小径木以外の木材にあっては，持続可能な森林経営が営まれている森林から産出されたものであること。

LR-2　資源・マテリアル

2　非再生性資源の使用量削減

2.4　非構造材料におけるリサイクル材の使用

A'：全国版準用

《大切に使うー省資源》

【全国版】

用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住	
レベル　1	リサイクル資材を用いていない。	レベル3以上は，スコアシートに採用したリサイクル資材名を記述
レベル　2	（該当するレベルなし）	
レベル　3	リサイクル資材を1種類用いている。	
レベル　4	リサイクル資材を2種類用いている。	
レベル　5	リサイクル資材を3種類以上用いている。	

該当資材がグリーン購入法における「特定調達品目」または「エコマーク商品」に認定されている場合，採用とみなす。

【京都版】

以下を追加

- リサイクル材としての基準を満たす市域産材については，リサイクル資材を2種類以上用いた場合と同等として取り扱う。

（考え方）

- 全国版でも，一定の木材はリサイクル資材に該当するが，その中でもさらに循環型社会に寄与する市域産材については，プラスの評価を行う。

LR-2　資源・マテリアル

D:独自基準

2　非再生性資源の使用量削減

2.5　持続可能な森林から産出された木材

《自然からつくる－自然材料の利用》

【全国版】

用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住	
レベル　1	（該当するレベルなし）	木材を使用していない時は評価対象外
レベル　2	持続可能な森林から産出された木材を使用していない。	
レベル　3	持続可能な森林から産出された木材を使用しているが，使用比率 10%未満。	
レベル　4	持続可能な森林から産出された木材の使用比率が 10%以上 50%未満。	
レベル　5	持続可能な森林から産出された木材の使用比率が 50%以上。	

【京都版】

用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住
レベル　1	*木材を使用していない。*
レベル　2	持続可能な森林から産出された木材を使用していない。
レベル　3	持続可能な森林から産出された木材を使用しているが，使用比率 10%未満。
レベル　4	持続可能な森林から産出された木材の使用比率が 10%以上 50%未満。
レベル　5	持続可能な森林から産出された木材の使用比率が 50%以上。

加点条件
持続可能な森林から産出された木材のうち，一定割合以上に市域産材を使用している。 *※割合については，今後の検討による。*

（考え方）

- 全国版では木材を使用していない場合は評価対象外となるが，京都版では，木材利用促進のため，その場合は最低のレベル1とする。
- また，市域産材利用促進のため，市域産材を一定割合以上使用している場合は，加点評価を行う。

LR-3　敷地外環境

B:推奨内容追加

3　周辺環境への配慮

3.3　光害の抑制

3.3.2　昼光の建物外壁による反射光（グレア）への対策

《ともに住まう－地域とともに住まう》

（地域環境やコミュニティーへの配慮）

【全国版】

用途	事・学・物・飲・会・病・ホ・工・住
レベル　1	建物外壁（ガラス面を含む）の反射光（グレア）が発生し，周辺に影響を与えている。
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	建物外壁（ガラス面を含む）の反射光（グレア）について特に影響がないと認められる。
レベル　4	（該当するレベルなし）
レベル　5	建物外壁（ガラス面を含む）による反射光（グレア）を発生していないと認められる。

【京都版】

［推奨内容］

・格子状ルーバーや簾状スクリーンによりガラス面等の反射光を抑制している。

・外壁に反射率の低い自然素材を採用している。

（考え方）

・　全国版では，グレア制御という機能を満たす設備であれば，その種類，仕様は問われない。京都版では，「低炭素景観の創出」の一環として，機能を満たしたうえで景観要素となるものを推奨する。

QH-1　室内環境を快適・健康・安心にする

B:推奨内容追加

1.暑さ・寒さ

1.1　基本性能

1.1.2　日射の調整機能

《自然からつくる－自然環境の利用》

【全国版】

	基準
レベル　1	レベル3を満たさない。
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	該当する開口部の日射侵入率を，夏期に 0.60 以下とできる。
レベル　4	該当する開口部の日射侵入率を，夏期に 0.45 以下とできる。
レベル　5	該当する開口部の日射侵入率を，夏期には 0.30 以下とでき，かつ冬期には概ね 0.6 以上とできる。

日射侵入率＝ガラスの日射侵入率×日射遮蔽部材の遮蔽係数×庇等の遮蔽係数

【京都版】

[推奨内容]

- 格子（ルーバー），簾（状スクリーン）の遮蔽係数目安を示したうえで，推奨内容とする。
- 軒の出は遮蔽係数を満たすことに加えて，概ね 90cm 以上を基準とする。
- 落葉樹等の植物で日差しを遮る工夫をしている。

（考え方）

- 全国版では，日射調整という機能を満たす設備・装置であれば，その種類，仕様は問われない。京都版では，「低炭素景観の創出」の一環として，望ましいものの遮蔽係数目安を明示したうえで，機能を満たし，かつ，景観要素となるものを推奨する。

A’:全国版準用

QH-1　室内環境を快適・健康・安心にする
1.暑さ・寒さ
1.2　夏の暑さを防ぐ
1.2.1　風を取り込み，熱気を逃がす

《自然からつくる－自然環境の利用》

【全国版】

	基準
レベル 1	レベル3を満たさない。
レベル 2	（該当するレベルなし）
レベル 3	主要な居室において，二方向に開口部がある，または一方向開口でも通風・排熱を促進する取組みがなされている。
レベル 4	（該当するレベルなし）
レベル 5	すべての居室において，二方向に開口部がある，または一方向開口でも通風・排熱を促進する取組みがなされている。

【京都版】

通風・廃熱を促進する取組みとして，以下のものを例示

- オモテからウラへ風が通る，坪庭を設けて通風を確保するなど，住宅内部に風が通る仕組みがある。
- 小屋組を見せるなど，室内の気積を大きくして熱溜りの効果を期待する工夫や，あるいは通風に有効な天窓が設けられている。
- 簾戸など伝統的な建具の活用や障子や襖の採用など自在に開閉や取り外しが可能な間仕切りとし，容易に住戸内に風が通る仕組みがある。

（考え方）

- 全国版の基準を満たす具体的な取組として，京都の住文化を踏まえたものを例示する。
  （加点等は特に行わない。）

QH-1　室内環境を快適・健康・安心にする

B:推奨内容追加

3　明るさ

3.1　昼光の利用

《自然からつくる－自然環境の利用》

【全国版】

	基準
レベル　1	単純開口率 15%未満。
レベル　2	単純開口率 15%以上 20%未満。
レベル　3	単純開口率 20%以上。
レベル　4	(加点条件を満たせば選択可能)
レベル　5	(加点条件を満たせば選択可能)

加点条件
1.「居間を含む一体的空間」において，建築基準法で求められる有効採光面積を南面の窓あるいは天窓で確保しているか，昼光利用設備がある。
2.「寝室」において，建築基準法で求められる有効採光面積を南面の窓あるいは天窓で確保しているか，昼光利用設備がある。

※　昼光利用設備とは，ライトシェルフ，ライトダクト，集光装置など光を採り入れる装置，光を室奥へ導く装置を指す。

【京都版】

[推奨項目]

・　昼光利用設備として，坪庭(中庭)，軒，縁などを評価したうえで，推奨内容とする。

(考え方)

・　京都では都市特性上，南面窓が確保しにくい状況があり，これに替えて，敷地内に坪庭(中庭)を設け，採光を取り入れていた。それが，京都固有の住文化や奥行きのある景観を形成してきた面がある。また，軒や縁などは，古来から，光を反射させ，優しく部屋奥へと導く機能を有する。以上を踏まえて，機能を満たしたうえで文化や景観の要素となるそれらのものを推奨する。

QH-2　長く使い続ける

A'：全国版準用

1　長寿命に対する基本性能

1.1　躯体

《大切に使う－長寿命》（メンテナンスの容易性）

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	日本住宅性能表示基準の「3-1　劣化対策等級（構造躯体等）」における等級1を満たす。
レベル　4	日本住宅性能表示基準の「3-1　劣化対策等級（構造躯体等）」における等級 2 を満たす。
レベル　5	日本住宅性能表示基準の「3-1　劣化対策等級（構造躯体等）」における等級 3 を満たす。

【京都版】

　レベル5の基準として，柱や継ぎ手部分が目視できるか，またはそのための点検口を設けていることを加える。

（考え方）

- 躯体の長寿命化を図るには，その状況が容易に目視できることが望ましく，伝統的構法の木造建築物はその点に優れている。日本住宅性能表示基準ではその点が不十分であるため，京都版では基準として明確化する。

B:推奨内容追加

QH-2　長く使い続ける
1　長寿命に対する基本性能
1.2　外壁材

《大切に使う－長寿命》（メンテナンスの容易性）

【全国版】

	基準
レベル 1	耐用性が 12 年未満しか期待されない。
レベル 2	12～25 年未満の耐用性が期待される。
レベル 3	25～50 年未満の耐用性が期待される。
レベル 4	50～100 年の耐用性が期待される。
レベル 5	（加点条件を満たせば評価可能）

加点条件
a. 外壁材を交換する際に，外壁材より耐用性の高い躯体（または下地材）を破損しない構造または取り付け方法が採用されている。
b. 外壁材を交換する際に，外壁材と耐用性が同等である外装建具を破損しない構造または取り付け方法が採用されている。
c. 外壁材を構成する部品がユニット化されていることにより，構成単位毎の更新が可能である。

自然素材の外壁耐用年数
・下見板張り押縁　３０年　　・竪羽目板張り　３０年　　・スタッコ（t6～8）　３０年

【京都版】

［推奨内容］
以下を加点条件に自然材料の使用を推奨
・　軒や庇の設置など，外壁保護の措置が図られている。
・　部分補修が可能などメンテナンスの容易さにより，長期の持続性を維持できる。
・　維持管理の体制が構築されている。（QH2-2.2 維持管理の体制が高レベル）

（考え方）
・　全国版では自然材料は高レベルとなり難いが，使用方法や維持管理によっては自然材料のほうが長寿命となる。また，自然材料は，省資源に寄与するとともに景観要素としても望ましい。このため，適切な保護措置，維持管理のもとにあることを条件に，自然材料の使用を推奨する。

A’：全国版準用

QH-2　長く使い続ける
2　維持管理
2.2　維持管理の体制

《大切に使うー長寿命》（ソフト的取組）

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	取組みなし。
レベル　4	評価する取組みのうち1つに該当する。
レベル　5	評価する取組みのうち2つ以上に該当する。

評価する取組み
1. 定期点検及び維持・補修・交換が適正時期に提供できる仕組みがある。
2. 住まい手が適切な維持管理を継続するための，情報提供（マニュアルや定期情報誌など）や相談窓口などのサポートの仕組みがある。
3. 住宅の基本情報(設計図書，施工記録，仕様部材リスト等)及び建物の維持管理履歴が管理され，何か不具合が生じたときに追跡調査できる。

【京都版】

評価する取組み
1. 定期点検及び維持・補修・交換が適正時期に提供できる仕組みがある。
2. 住まい手が適切な維持管理を継続するための，情報提供（マニュアルや定期情報誌など）や相談窓口などのサポートの仕組みがある。
3. 住宅の基本情報(設計図書，施工記録，仕様部材リスト等)及び建物の維持管理履歴が管理され，何か不具合が生じたときに追跡調査できる。
4. 設計者や施工者が，必要に応じて随時点検を行う契約をしている，あるいは習慣となっているなど，施主と設計者・施工者との間に良好なコミュニケーシヨンが維持されている。または，地域にネットワークがあり，それに参加している。

（考え方）

- 全国版では，ある程度の規模のハウスメーカーが想定されているが，京都では，伝統的に地域コミュニティーの中で施主と施工者のネットワークが培われていた。地域での循環型社会にとって，そのようなあり方は現在においてなお好ましいため，評価する取組に加える。

QH-3　まちなみ・生態系を豊かにする

D:独自基準

1　まちなみ・景観への配慮

《低炭素景観の創出》

【全国版】

	基準
レベル　1	周辺のまちなみや景観に対して配慮が行われておらず，まちなみや景観から突出し，調和していない。
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	周辺のまちなみや景観に対して配慮しているが，レベル4は満たさない。
レベル　4	評価する取組み1を行っている。または評価する取組み2の①～⑤のいずれか2つを行っている。
レベル　5	評価する取組み1を行った上に取組み2の①～⑤のうちいずれか1つを行っている。 または，評価する取組み2の①～⑤のうち，いずれか3つ以上を行っている。

評価する取組み	
1. 近隣住宅・街区との調和	以下の要素が近隣の住宅地景観から突出せず，連続或いは調和させている。 ・住宅本体の配置（特に前面道路との関係） ・住宅本体の高さ・屋根形状 ・住宅本体の外壁・屋根の色彩 ・接道部の塀・垣，緑 ・その他，カーポート，屋外設備，物置などの配置，色，形状
2. まちなみ・地域景観への積極的な配慮	①庭のつくり方や植栽の樹種，配置に，地域のまちなみに寄与するような配慮がされている。
	②照明・ファニチュア・塀・垣などにより，道や通りを演出し，景観形成に寄与している。
	③建築設備機器・ゴミ収集設備などをルーバーや植栽などで目立たない工夫をしている。
	④建物意匠や外構計画により，場所に応じた演出をしている。
	⑤地域の景観計画等に基づいた取り組みを行っている。

【京都版】

	基準
レベル 1	周辺のまちなみや景観に対して配慮が行われておらず，まちなみや景観から突出し，調和していない。
レベル 2	（該当するレベルなし）
レベル 3	*京都市の景観計画区域にあり，届出が行われている。 または，景観計画区域外であるが，標準的な配慮が行われている。*
レベル 4	*景観地区，風致地区にあり，認定または許可を得ている。*
レベル 5	*伝統的建造物保存地区，歴史的修景地区等，様式が定められた地区にあり，基準に適合している。*

加点条件
関連する項目（推奨内容を表示しているものはその内容）の取組度合いに応じて加点する。
地域への配慮など，特に優れていると認められる場合は，加点

（考え方）

・ 全国版の評価内容のほとんどは，京都市の場合，景観政策において既に基準化されており，いわば遵守すべき「義務」としてある。このため，それをベースとして，「低炭素景観の創出」または地域への配慮など特に優れているものと認められる場合に加点を行うこととする。なお，ベースのレベルについては，景観規制の区域に応じて計画の自由度が異なることを考慮し，厳しい区域ほど高く設定する。

■低炭素景観の関連項目

項　目		景観要素として評価する内容	低炭素景観との関係性
QH1/1.1.2	日射の調整機能	格子ルーバーや簾状スクリーン，軒	伝統的意匠要素を形だけではなく環境制御装置として評価（環境制御と意匠要素の融合を評価）
QH1/3.1	昼光の利用	坪庭や軒，縁など	同上
QH2/1.2	外壁材	自然材料を用い，軒や庇により保護したもの	自然材料の使用自体が景観・低炭素化の両面から評価できるが，さらにそれを保護するための装置として伝統的意匠要素を評価
QH3/4	地域資源の活用と住文化の継承	歴史性への配慮（伝統技術，歴史資産の保全等），自然材料の利用	地域産自然材料の使用自体が景観・低炭素化の両面から評価可能。また，地域の伝統構法・技術は，グローバルな技術によらない持続可能性の向上に繋がる。さらに，景観政策では評価しきれない歴史性や文化性への配慮を評価
LRH2/1.3	外装材	自然材料	自然材料の使用自体が景観・低炭素化の両面から評価可能
LRH2/1.5	外構材	自然材料	同上
LRH3/2.2	既存の自然環境の保全	既存樹木の保全，郷土種の採用，庭の連担等	既存の自然環境（京都では都市居住環境を含める）の保全は都市の持続可能性を高め低炭素化に貢献するとともに，都市景観としても評価可能
LRH3/3.1	騒音・振動・排気・廃熱の低減	室外機の設置場所，障壁措置等の配慮，室外機の不設置	空調等の室外機は，景観上統御すべき要素であるが，その統御を，見え方だけでなく，周囲の空気環境という点からも評価。また，周囲の自然環境利用促進にも繋がる。
LRH3/3.2	周辺温熱環境の改善	通風のための空地確保，緑化，軒・庇による日射遮蔽，保水・浸透性の確保等	周辺温熱環境の改善措置が形や材料となってあらわれたものを評価

QH-3　まちなみ・生態系を豊かにする

D:独自基準

3　地域の安全・安心

《ともに住まうー地域とともに住まう》
（地域環境やコミュニティーへの配慮）

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	評価する取組み1～4のうち，何れの手法も採用していない。
レベル　4	評価する取組み1～4のうち，何れかの手法を採用している。
レベル　5	評価する取組み1～4のうち，2つ以上の手法を採用している。

評価する取組み
1．避難路・消火活動空間の確保
2．防火性の高い植物の植樹
3．見通しの確保
4．その他

【京都版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	*評価する取組み1～4のうち，何れの手法も採用していない。*
レベル　3	*評価する取組み1～4のうち，何れかの手法を採用している。*
レベル　4	*評価する取組み1～4のうち，2つ以上の手法を採用している。*
レベル　5	*評価する取組み1～4のうち，3つ以上の手法を採用している。*

評価する取組み
1．避難路・消火活動空間の確保
2．防火性の高い植物の植樹
3．見通しの確保
4．その他*（複数の取組を複数として評価）* *（例）　地域の人々が立ち話や歓談するスペースを提供している。* *地域で安全・安心の取組を行っており，それに参加している。*

（考え方）

・ 濃やかなコミュニティーによって成り立ってきた京都では，地域への配慮は，行って当然の取組である。このため，全国版に比べて，より厳しい基準とする。ただし，それに替えて，評価する取組内容を充実させる。

QH-3　まちなみ・生態系を豊かにする

D:独自基準

4　地域の資源の活用と住文化の継承

《ともに住まうー歴史とともに住まう》（歴史性への配慮）

《自然からつくるー自然材料の利用》

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	評価する取組みの1～5のうち，何れにも取組んでいない。
レベル　4	評価する取組みの1～5のうち，何れか1つに取組んでいる。
レベル　5	評価する取組みの1～5のうち，何れか2つ以上に取組んでいる。

評価する取組み	
地域の住宅文化の継承	1. 地域で育まれてきた住宅や庭づくりの構法・意匠・技術を採用している。
	2. 地域を象徴する庭園等の保全や，地域の住文化を象徴する住宅等建物の保存・復元をしている。
	3. 住宅の構造材や内外装材，外構資材に地域性のある材料を一部使用している（地域の山林から産出される木材を除く）。
地域で産出される木材資源の活用	4. 住宅の構造躯体に，地域の山林から産出される木材資材を積極的に活用している。
	5. 住宅の内外装材・外構資材に，積極的に地域の山林から産出される木材資源を活用している。

【京都版】

	基準
レベル 1	（該当するレベルなし）
レベル 2	*評価する取組みのうち，何れにも取組んでいない。*
レベル 3	*評価する取組みのうち，何れか1つに取組んでいる。*
レベル 4	*評価する取組みのうち，何れか2つ以上に取組んでいる。*
レベル 5	*評価する取組みのうち，何れか3つ以上に取組んでいる。*

評価する取組み	
歴史性への配慮	*1. 地域で育まれてきた伝統構法を採用している。*
	*2. 地域で育まれてきた伝統技術*を採用している。*
	3. 地域の歴史資産の保全・活用を行なっている。
	4. 地域の住文化を象徴する住宅等建物の保存・復元をしている。
	5. 背面空地や坪庭の連担等，既存の都市居住環境を保全・している。
	6. 居住者と施工者，設計者や地域住民との交流やコミュニケーションを図る場を設けている。
自然材料の利用	*7. 認証を受けた市域産材を積極的に活用している。*
	*8. 木材以外の地域の資源**が活用されている。*

*「伝統技術」とは，例えば京都で引き継がれてきた左官　等の技術を指す。

**「木材以外の地域の資源が活用」されているものとは，例えば地域でつくられた和紙・障子・畳　等や、地域の竹・石・砂・土　等を利用したものを指す。

（考え方）

- 京都では，地域性・歴史性への配慮は，行って当然の取組である。このため，全国版に比べて，より厳しい基準とする。
- また，全国版の内容・趣旨を踏まえ，京都の特性に応じて，より基準を具体化する。

LRH-1　エネルギーと水を大切に使う

C:独自加点

1　建物の工夫で省エネ

1.2　自然エネルギー利用

《自然からつくる－自然環境の利用》

【全国版】

	基準
レベル　1	レベル3を満たさない。
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	日射熱の利用により暖房エネルギーを 10%程度削減できる。 あるいは，自然風の利用により冷房エネルギーを 10%程度削減できる。
レベル　4	日射熱の利用により暖房エネルギーを 20%程度削減できる。 あるいは，自然風の利用により冷房エネルギーを 20%程度削減できる。
レベル　5	日射熱の利用により暖房エネルギーを 20%程度削減でき， かつ自然風の利用により冷房エネルギーを 20%程度削減できる。

- 沖縄県では「暖房エネルギー削減（日射熱の利用）」を，寒冷地では「冷房エネルギー削減（自然風の利用）」を評価対象外とする。この場合，レベル4は評価せず，評価対象を20%程度削減できればレベル5と評価する。
- 日射熱の利用には，LRH-1 1.1（高気密高断熱）がレベル5であることが条件

【京都版】

評価する取組み
日射熱・自然風以外の自然エネルギー利用も評価 *（例）　ペレットストーブ，地熱利用，井水利用など*

（考え方）

- 京都市では，都市特性上，とりわけ日射熱の利用に取り組み難い状況がある。それを補完するものとして，ペレットストーブや地熱利用等を自然エネルギーとして取り扱う。

※　なお，この点については，IBECから「高効率の暖冷房設備」として評価すべきではないかとの指摘を受けているため，今後の協議による。その場合，木材利用促進の観点から，ペレットストーブについては，別の項目でも評価することを検討する。

LRH-1　エネルギーと水を大切に使う

A’:全国版準用

3　水の節約

3.2　　雨水の利用

《自然からつくる－自然環境の利用》

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	取組みなし。
レベル　4	散水等に利用する雨水タンクを設置している。
レベル　5	トイレ洗浄水等に利用する浄化機能付き雨水利用システムを設置している。

【京都版】

- 雨水タンクとして，敷地内に設ける池や蹲等を評価

4　維持管理と運用の工夫

C:独自加点

4.1　住まい方の提示

《ともに住まうー自然とともに住まう》（自然を感じられる計画）

【全国版】

	基準
レベル　1	取組みなし。
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	設備毎の取扱説明書が居住者に手渡されている。
レベル　4	レベル3に加え，省エネに関する住まい方について一般的な説明がすまい手になされている。
レベル　5	レベル3に加え，当該住宅に採用された設備や仕様に関して，個別の建物・生活スタイルごとに対応した適切な説明がすまい手になされている。

【京都版】

	基準
レベル　1	取組みなし。
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	設備毎の取扱説明書が居住者に手渡されている。
レベル　4	レベル3に加え，省エネに関する住まい方について一般的な説明がすまい手になされている。
レベル　5	レベル3に加え，当該住宅に採用された設備や仕様に関して，個別の建物・生活スタイルごとに対応した適切な説明がすまい手になされている。 　*または，* *レベル3に加え，設備等に限らず，省エネルギー・低炭素化に繋がる生活スタイルを誘発する，または前提とした建築計画となっている。（自由記述による）*

（考え方）

- 全国版では，供給者側がすまい手に対して行う行為が評価基準として設定されているが，本来のあり方としては，すまい手自らが主体的に選択する生活スタイル（季節ごとに建具を入れ替えるなど低炭素化に繋がるような暮らし方）があり，それが建築計画と融合していることが望ましい。そのような場合も評価できるよう基準を追加する。

LRH-2　資源を大切に使いゴミを減らす

C:独自加点

1　省資源，廃棄物抑制に役立つ材料の採用

1.1　構造躯体

1.1.1　木質系住宅

《大切に使う－省資源》
《自然からつくる－自然材料の利用》

【全国版】

	基準
レベル 1	（該当するレベルなし）
レベル 2	（該当するレベルなし）
レベル 3	レベル 4 を満たさない。
レベル 4	構造躯体の過半に「持続可能な森林から産出された木材」が使用されている。
レベル 5	構造躯体の全てに「持続可能な森林から産出された木材」が使用されている。

加点条件	
その 1	「木材・木材製品の合法性，持続可能性の証明のためのガイドライン」（林野庁）における「①森林認証制度および CoC 認証制度を活用する方法」，「②業界団体の自主的行動規範による方法」または「③個別事業者の独自の取組による方法」によって合法性，持続可能性が証明された木材を使用している。
その2	構造躯体の一部あるいは過半に，既存建築躯体等のリユース材が使用されている。

【京都版】

加点条件	
その 1	*構造躯体の一部あるいは過半に，認証を受けた市域産材が使用されている。*
その2	構造躯体の一部あるいは過半に，既存建築躯体等のリユース材が使用されている。

（考え方）

- 市域産材は，ウッドマイレージ性能，地域の循環型社会への貢献という点で優れており，その利用促進が求められている。このため，加点条件においては，市域産材に限定して取り扱う。なお，割合等については今後の検討による。
- レベル5を超える場合は，別途，独自システムで加点評価する。

LRH-2　資源を大切に使いゴミを減らす

C:独自加点

1　省資源，廃棄物抑制に役立つ材料の採用

1.3　外装材

《大切に使う－省資源》
《自然からつくる－自然材料の利用》

【全国版】

	基準
レベル 1	レベル 3 を満たさない。
レベル 2	（加点条件をみたせば評価可能）
レベル 3	0.4≦評価する取組みにおける得点率（③）＜0.6
レベル 4	0.6≦評価する取組みにおける得点率（③）＜0.8
レベル 5	0.8≦評価する取組みにおける得点率（③）

評価する取組み	評価ポイント
1. 屋根葺材（勾配屋根の場合）または防水材（陸屋根の場合）への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
2. 屋根下地材（勾配屋根の場合）または防水下地材（陸屋根の場合）への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
3. 外壁材への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
4. 外壁下地材への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
5. 断熱材への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2

＊省資源に役立つ材料（再生可能材料）の定義

「再生可能材料」とは，「持続可能な森林から産出された木材」または利用可能になるまでの期間の短い植物由来の自然素材（茅葺き屋根，藁葺き屋根等）を指す。

加点条件
外装の一部あるいは過半に，既存建築躯体等のリユース材が使用されている

【京都版】

加点条件
1. 外装の一部あるいは過半に，既存建築躯体等のリユース材が使用されている。
2. 外装の一部あるいは過半に，市域産材が使用されている。
3. 内装の一部あるいは過半に，土塗り壁など，自然に還る素材を用いている。

（考え方）

- 「持続可能な森林から産出された木材」は，省資源に役立つ材料として評価される。そのうち，市域産材については，さらに加点を行うものとする。
- また，木材以外の自然素材のうち，廃棄エネルギーが少ないものについても，同様に取り扱う。

C:独自加点

LRH-2　資源を大切に使いゴミを減らす
1　省資源，廃棄物抑制に役立つ材料の採用
1.4　内装材

《大切に使う－省資源》
《自然からつくる－自然材料の利用》

【全国版】

	基準
レベル　1	レベル 3 を満たさない。
レベル　2	（加点条件をみたせば評価可能）
レベル　3	0.4≦評価する取組みにおける得点率(③)<0.6
レベル　4	0.6≦評価する取組みにおける得点率(③)<0.8
レベル　5	0.8≦評価する取組みにおける得点率(③)

評価する取組み	評価ポイント
1. 床仕上げ材への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
2. 床下地材への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
3. 内壁仕上げへの省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
4. 内壁下地材への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
5. 天井仕上げへの省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2
6. 天井下地材への省資源・廃棄物抑制に役立つ材料*の採用。	0～2

＊省資源に役立つ材料（再生可能材料）の定義

「再生可能材料」とは，「持続可能な森林から産出された木材」または利用可能になるまでの期間の短い植物由来の自然素材（竹フローリング，ケナフ壁紙，畳，竹小舞等）を指す。

加点条件
内装の一部あるいは過半に，既存建築躯体等のリユース材が使用されている

【京都版】

加点条件
1. 内装の一部あるいは過半に，既存建築躯体等のリユース材が使用されている。
2. 内装の一部あるいは過半に，市域産材が使用されている。
3. 内装の一部あるいは過半に，土塗り壁など，自然に還る素材を用いている。

※*「内壁仕上げ」には、建具を含むものとする。*

（考え方）

- 外装材に準じる。
- 京都では，中古建具の流通が充実しているため，建具も内装材に含めたうえで，リユース等を評価する。

LRH-2　資源を大切に使いゴミを減らす

D:独自基準

1　省資源，廃棄物抑制に役立つ材料の採用

1.5　外構材

《大切に使う－省資源》
《自然からつくる－自然材料の利用》

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	下記に示す取組み1～4のうち，何れも採用していない。
レベル　4	（該当するレベルなし）
レベル　5	下記に示す取組み1～4のうち，何れかを採用している。

評価する取組み	
1. リサイクル材の使用	・窯業廃土，廃ガラス等から製造した舗装用ブロックの通路，駐車場への使用 ・木粉と熱可塑性樹脂から製造した人工木材を利用した屋外デッキ設置 ・その他，廃棄物や他産業の副産物を利用した外構材の使用
2. リユース材の使用	・再利用石材による敷石 ・古レンガを利用した花壇
3.「持続可能な森林から産出された木材」の使用	・「持続可能な森林から産出された木材」を利用した屋外デッキの設置 ・その他，「持続可能な森林から産出された木材」の外構への応用
4. 利用可能になるまでの期間が短く資源枯渇の恐れが少ない植物由来の自然素材の使用	・竹製品の使用 ・その他，利用可能になるまでの期間が短く資源枯渇の恐れが少ない植物由来の自然素材の外構への応用

【京都版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	*下記に示す取組み1～4のうち，何れも採用していない。*
レベル　3	*一部において，下記に示す取組み1～4のうち，何れかを採用している。*
レベル　4	*過半において，下記に示す取組み1～4のうち，何れかを採用している。*
レベル　5	*大半において，下記に示す取組み1～4のうち，何れかを採用している。*

評価する取組み	
1. リサイクル材の使用	・ 窯業廃土，廃ガラス等から製造した舗装用ブロックの通路，駐車場への使用 ・ 木粉と熱可塑性樹脂から製造した人工木材を利用した屋外デッキ設置 ・ その他，廃棄物や他産業の副産物を利用した外構材の使用
2. リユース材の使用	・ 再利用石材による敷石 ・ 古レンガを利用した花壇
3.「持続可能な森林から産出された木材」の使用	・「持続可能な森林から産出された木材」を利用した屋外デッキの設置 ・ その他，「持続可能な森林から産出された木材」の外構への応用
4. 利用可能になるまでの期間が短く資源枯渇の恐れが少ない植物由来の自然素材の使用	・ 竹製品の使用 ・ その他，利用可能になるまでの期間が短く資源枯渇の恐れが少ない植物由来の自然素材の外構への応用
5. 自然素材で廃棄エネルギーが少ないもの	*・地域で産出された土* *・地域で産出された石　等*

（考え方）

・ 外装材に準じる。

D:独自基準

LRH-2　資源を大切に使いゴミを減らす
2　生産・施工段階における廃棄物削減
2.1　生産段階（構造用躯体部材）

《大切に使う－省資源》

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	構造躯体用部材の生産・加工段階における副産物の発生抑制，リサイクル推進に対する取組みの指示が無く，かつ実際の取組みも行われていない。
レベル　4	（該当するレベルなし）
レベル　5	構造躯体用部材の生産・加工段階における副産物の発生抑制，リサイクル推進に対する取組みについて設計図書等で指示されているか，または実際の取組みが行われている。

【京都版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	構造躯体用部材の生産・加工段階における副産物の発生抑制，リサイクル推進に対する取組みの指示が無く，かつ実際の取組みも行われていない。
レベル　4	（該当するレベルなし）
レベル　5	構造躯体用部材の生産・加工段階における副産物の発生抑制，リサイクル推進に対する取組みについて設計図書等で指示されているか，または実際の取組みが行われている。 *または，* *以下の条件のどちらかを満たす。* *・市内産木材を使用し，かつ市域内の工場で加工された，ウッドマイレージの小さい材が使用されている。* *・現地で得られるリユース材（古材）を積極的に使用している。*

（考え方）

- 市内産木材を市域内の工場で加工する場合，循環型社会への貢献のほか，流通の際の省 CO2 も図ることができる。また，現地で得られるリユース材も同様用である。それらの場合は，生産・加工段階において低炭素化に寄与するため，評価基準に加える。
- なお，市域内の工場については，「森と緑」PTの認証工場制度との関係を考慮して検討を行う。

LRH-2　資源を大切に使いゴミを減らす

D:独自基準

2　生産・施工段階における廃棄物削減

2.2　生産段階（構造用躯体以外の部材）

《大切に使う－省資源》

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	レベル 4 を満たさない。
レベル　4	生産・加工段階で副産物の発生抑制，リサイクル推進に取組んでいる構造躯体用部材以外の建材を1つあるいは2つ採用するよう設計図書等で指示されているか，実際の取組みが行われている。
レベル　5	生産・加工段階で副産物の発生抑制，リサイクル推進に取組んでいる構造躯体用部材以外の建材を3つ以上採用するよう設計図書等で指示されているか，実際の取組みが行われている。

【京都版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	レベル 4 を満たさない。
レベル　4	生産・加工段階で副産物の発生抑制，リサイクル推進に取組んでいる構造躯体用部材以外の建材を1つあるいは2つ採用するよう設計図書等で指示されているか，実際の取組みが行われている。
レベル　5	構造躯体用部材の生産・加工段階における副産物の発生抑制，リサイクル推進に対する取組みについて設計図書等で指示されているか，または実際の取組みが行われている。 *または，* *以下の条件のどちらかを満たす。* *・ 市内産木材を使用し，かつ市域内の工場で加工された，ウッドマイレージの小さい材が使用されている。* *・ 現地で得られるリユース材（古材）を積極的に使用している。*

（考え方）

・　構造用躯体部材に準じる。

LRH-3　地球・地域・周辺環境に配慮する

A’:全国版準用

3　周辺環境への配慮

3.2　周辺温熱環境の改善

《ともに住まう－歴史とともに住まう》
（地域環境やコミュニティーへの配慮）

【全国版】

	基準
レベル　1	（該当するレベルなし）
レベル　2	（該当するレベルなし）
レベル　3	特に取り組みなし
レベル　4	評価する取り組み1～4のうち1つ以上の取組みをしている
レベル　5	評価する取り組み1～4のうち2つ以上の取組みをしている

評価する取組み	
1. 敷地周辺への風通しに配慮し，敷地外の熱的な影響を低減する。	①夏期の卓越風向(最も多い風向)に対する，建物の後退距離を確保している。 建物の高さに対する敷地境界からの後退距離の比率　30%以上
2. 敷地内に緑地等(水面を含む)を確保し，敷地外への熱的な影響を低減する。 (①または②に取り組んでいること)	①中・高木やピロティ，ひさし，パーゴラ等を設けることにより，敷地内の日陰の形成に努める。 水平投影面積　20%以上
	②芝生・草本，低木，池を確保することにより，地表面温度や地表面近傍の気温上昇を抑える。 緑被率　10%以上
3. 地表面被覆材に配慮し，敷地外への熱的な影響を低減する。 (①または②に取り組んでいること)	①アスファルトやコンクリートなどの被覆材で地表面を舗装する範囲を抑制する。舗装面積率　20%未満
	②地表面に保水性・透水性の高い被覆材や日射反射率の高い被覆材を使用する。保水性・透水性舗装面積率　10%以上
4. 建築外装材料等に配慮し，敷地外への熱的な影響を低減する。 (①または②に取り組んでいること)	①屋上:屋根緑化等面積率　20%以上 または，日射反射率，長波放射率の高い屋根材を選定　20%以上
	②外壁面:東西南方向の見つけ面積の合計に対する外壁面緑化等面積率　20%以上， または，日射反射率，長波放射率の高い外壁材料を選定　　20%以上

【京都版】

評価する取組み	
1. 敷地周辺への風通しに配慮し，敷地外の熱的な影響を低減する。	①夏期の卓越風向（最も多い風向）に対する，建物の後退距離を確保している。 建物の高さに対する敷地境界からの後退距離の比率 30%以上
	②背面空地や坪庭（中庭）の連担性により，周辺の通風に配慮している。
2. 敷地内に緑地等（水面を含む）を確保し，敷地外への熱的な影響を低減する。 （①または②に取り組んでいること）	①中・高木やピロティ，*軒・ひさし*，パーゴラ等を設けることにより，敷地内の日陰の形成に努める。 水平投影面積 20%以上
	②芝生・草本，低木，池を確保することにより，地表面温度や地表面近傍の気温上昇を抑える。 緑被率 10%以上
3. 地表面被覆材に配慮し，敷地外への熱的な影響を低減する。 （①または②に取り組んでいること）	①アスファルトやコンクリートなどの被覆材で地表面を舗装する範囲を抑制する。 舗装面積率 20%未満
	②地表面に保水性・透水性の高い被覆材や日射反射率の高い被覆材を使用する。 保水性・透水性舗装面積率 10%以上
4. 建築外装材料等に配慮し，敷地外への熱的な影響を低減する。 （①または②に取り組んでいること）	①屋上：屋根緑化等面積率 20%以上 または，日射反射率，長波放射率の高い屋根材を選定 20%以上
	②外壁面：東西南方向の見つけ面積の合計に対する外壁面緑化等面積率 20%以上， または，日射反射率，長波放射率の高い外壁材料を選定 20%以上

（考え方）

・ 京都では，都市特性上，隣地からの距離が十分に確保し難い状況があり，それに替えて，背面空地や坪庭を連続させることで通風等を相互に確保し合っていた。また，軒・庇は都市にあって日陰を形成する重要な要素である。このため，それらについても，評価する取組に加えるものとする。

３．評価結果のあり方

(1) 全体評価の扱い

CASBEE 京都のシステムは，京都版標準システムと京都独自システムとで構成され，それぞれに総合的な環境性能，京都の独自性を評価するという役割を有する。アウトプットにおいて，2つのシステムを統合した指標を設けた場合，それらの役割，特に京都の独自性が見えにくくなるため，標準システムの評価結果は全国版のシートを準用し，独自システムについては独立した評価シートを設定するものとする。

なお，全体評価に当たっては，標準システムでは総合的な環境性能を評価，独自システムでは京都の重点項目に関する取組度及びバランスを評価したうえで，両者のいずれもが高得点となるものを，CASBEE京都において優れた建築物として評価することとする。

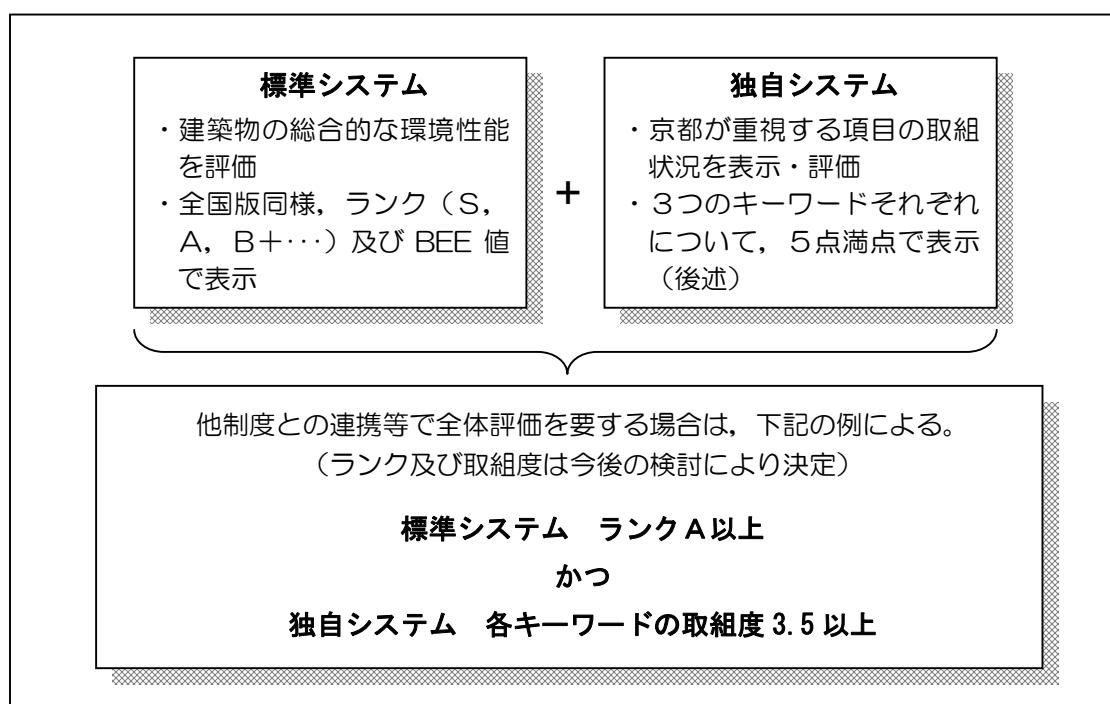
図表 14　標準システムと独自システムの関係

標準システム
・建築物の総合的な環境性能を評価
・全国版同様，ランク（Ｓ，Ａ，Ｂ＋･･･）及び BEE 値で表示

＋

独自システム
・京都が重視する項目の取組状況を表示・評価
・３つのキーワードそれぞれについて，５点満点で表示（後述）

他制度との連携等で全体評価を要する場合は，下記の例による。
（ランク及び取組度は今後の検討により決定）

標準システム　ランクＡ以上
かつ
独自システム　各キーワードの取組度 3.5 以上

(2) 独自システムのあり方

独自システムの基本的役割は，以下の2点であり，システムのあり方もそれらを踏まえたものである必要がある。

●京都らしさの「見える化」

京都が重視する項目（重点項目）の取組状況を分かりやすく表示

●京都らしさの独自評価

標準システムにおいて評価しきれない点を独自に評価することで，京都らしさの更なる誘導を図る。

① 評価結果の表示

独自システムの構成要素は，CASBEEから抽出した重点項目であり，この重点項目は，京都の環境配慮建築物を端的に示す「大切に使う」「ともに住まう」「自然からつくる」の3つのキーワードに基づき選定している。これらのキーワードのうち，ひとつだけに優れている場合，それも京都らしさといえるかもしれないが，環境配慮建築物としては不十分である。京都が目指すべき環境配慮建築物は，3つのキーワードをいずれも高次のレベルでバランスよく満たしているものであるべきと考える。

このため，独自システムの評価シートは，各重点項目の結果（スコア）を一つにまとめるのではなく，3つのキーワードに対応する形で表示し，それぞれに対する取組状況が見えるようにする。

各項目のスコアの集計に当たっては，分かりやすさを重視し，重み付けなどの考え方は採用せず，単純にスコア値の合計とし，さらにその値を標準システムに倣い，5段階で表示する。（ただし，建築版のQ2/3.3.1～3.3.5 の 5 項目[設備配管等の更新性]については，各 5 点とすると明らかに他とのバランスを欠くため，独自システムでは，上記 5 項目の合計を 5 で除した値で集計を行う。）

② 独自評価の内容

京都の独自性を評価・誘導するに当たり，標準システムでは，システムの整合性・普遍性から更なる評価を与えることが難しいものがある。それらについては，独自システム内で別途加点を行うものとする。

別途加点の対象は，以下の2つとし，具体例を次表に挙げる。

○ 推奨内容としているが，他の内容と性能面では同じであるため，標準システムにおいても同等の評価しかなされないもの

○ 標準システムで，どれだけ取り組んでもレベル5が上限とされており，それを超えて評価すべきもの

なお，対象とするものについては，今後，システムを具体化していくうえで，標準システムとの整合性等の観点から更なる検討を行うこととする。

図表 15　独自システムにおける加点例

■独自システムでの加点対象（新築）

項目		加点内容
Q1/3.1.3	昼光利用設備	環境制御装置としての格子，庇等
Q1/3.2.2	昼光制御	同上
LR2/2.1	材料使用量の削減	市内産木材の使用
LR2/2.3	構造材のﾘｻｲｸﾙ材	同上
LR2/2.4	非構造材のﾘｻｲｸﾙ材	同上
LR2/2.5	持続可能な森林から産出された木材	同上
LR3/3.3.2	反射光の対策	ガラス面の格子等，外壁の自然材料

■独自システムでの加点対象（すまい）

項目		加点内容
QH1/1.1.2	日射の調整機能	環境制御装置としての格子，庇等
QH1/3.1	昼光の利用	同上
QH2/1.2	外壁材	適切な維持管理下にある自然材料
LRH2/1.1.1	構造躯体	市内産木材の使用
LRH2/1.3	外装材	自然材料，地域産材の使用
LRH2/1.4	内装材	同上
LRH2/1.5	外構材	同上

③ 独自システム　評価シートのイメージ

図表 16　評価シートイメージ　「すまい」

CASBEE 京都［すまい］ 評価結果

■使用評価マニュアル：京都市低炭素景観マニュアルVer1.0　　使用評価ソフト：CASBEE京都_20●●(v1.0)

1 建物概要

建物名称	京都まちなかこだわり住宅	BEE	3.0	S	★★★★★
延床面積	131.3 m²				
使用CASBEE評価マニュアル	CASBEE−戸建 200●年版	使用CASBEE評価ソフト	CASBEE−戸建_200●(v.1.0)		

2 重点項目への取組度

キーワード	取組度
1 大切に使う	
2 ともに住まう	
3 自然からつくる	

3 設計上の配慮事項とCASBEEのスコア

1 大切に使う　合計点 51 /70

■長寿命化　合計点 15 /30

◇メンテナンスの容易性		◇物理的長寿命	
QH2/ 1.2 外壁材 スコア	3	QH2/ 1.1 躯体 スコア	3
QH2/ 1.3 屋根材、陸屋根 スコア	3		
QH2/ 2.1 維持管理のしやすさ スコア	3		
<自由記述>		<自由記述>	
◇社会的長寿命		◇ソフト的取組	
QH2/ 3.2 バリアフリー対応 スコア	3	QH2/ 2.2 維持管理の体制 スコア	5
<自由記述>		<自由記述>	

■省資源　合計点 32 /35

LRH2/ 1.1 構造躯体 木質系住宅	5	LRH2/ 2.1 生産段階（構造用躯体部材） スコア	5
LRH2/ 1.3 外装材 スコア	5	LRH2/ 2.2 生産段階（構造用躯体以外の部材） スコア	5
LRH2/ 1.4 内装材 スコア	5	LRH2/ 3.1 使用材料の情報提供 スコア	5
LRH2/ 1.5 外構材 スコア	2		
<自由記述>			

◆独自加点項目　合計点 4 /5

項目	チェック	内容
QH2-1.2 外壁材	☑	適切な保護措置，維持管理下に置かれた自然材料を採用している。
LRH2-1.1.1 構造躯体	☑	すべてが持続可能な森林から産出された木材で，そのうち○%以上が地域産材である。
LRH2-1.2 外装材	☑	使用する持続可能な森林から産出された木材のうち○%以上が地域産材である。
LRH2-1.3 内装材	☑	使用する持続可能な森林から産出された木材のうち○%以上が地域産材である。
LRH2-1.4 外構材	☐	使用する持続可能な森林から産出された木材のうち○%以上が地域産材である。

2 ともに住まう　合計点 32 /35

■自然とともに住まう　合計点 15 /15　　■地域とともに住まう　合計点 12 /15

◇自然を感じられる計画		◇地域環境やコミュニティーへの配慮	
QH3/ 2.1 敷地内の緑化 スコア	5	QH3/ 3 地域の安全・安心 (*注) スコア	4
LRH1/ 4.1 住まい方の提示 スコア	5	LRH3/ 3.1 騒音・振動・排気・排熱の低減 スコア	3
LRH3/ 2.2 既存の自然環境の保全 スコア	5	LRH3/ 3.2 周辺温熱環境の改善 スコア	5
<自由記述>		<自由記述>	

■歴史とともに住まう　合計点 5 /5

◇歴史性への配慮	
QH1/ 4 地域資源の活用と住文化の継承	5
<自由記述>	

3 自然からつくる　合計点 45 /54

■自然素材の利用　合計点 22 /25　　■自然環境の利用　合計点 20 /25

QH1/ 4 地域資源の活用と住文化の継承 (*注)	5	QH1/ 1.1.2 日射の調整機能 スコア	4
LRH2/ 1.11 木質系住宅 (*注) スコア	5	QH1/ 1.2.1 風を取り込み、熱気を逃がす スコア	5
LRH2/ 1.3 外装材 スコア	5	QH1/ 3.1 昼光の利用 スコア	4
LRH2/ 1.4 内装材 スコア	5	LRH1/ 1.2 自然エネルギー利用 スコア	4
LRH2/ 1.5 外構材 (*注) スコア	2	LRH1/ 3.2 雨水の利用 スコア	3
<自由記述>		<自由記述>	

◆独自加点項目　合計点 3 /4

項目	チェック	内容
QH1-1.1.2 日射の調整機能	☑	格子(ルーバー等)，簾(簾状スクリーン等)，軒(90cm以上)などを採用している。
QH1-3.1 昼光の利用	☑	昼光利用設備として，坪庭(中庭)，軒，縁などを採用している。
LRH2-1.3 外装材	☑	(外装に)自然材料を利用している。
LRH2-1.5 外構材	☐	(外構に)自然材料を利用している。

4 ライフサイクルCO₂とCO₂削減率

ライフサイクルCO_2	30.15	kg-CO_2/年m²	ライフサイクル CO_2削減率	7.9 %
(ライフサイクルCO_2参照値)	32.72	kg-CO_2/年m²		
CO_2削減量	2.57	kg-CO_2/年m²		

5 ウッドマイレージCO₂とCO₂削減率

ウッドマイレージCO_2		kg-CO_2	ウッドマイレージ CO_2削減率	0 %
CO_2削減効果		kg-CO_2		

□：入力欄　□：「CASBEE−戸建」「ウッドマイレージ計算書」から転記してください。

V. 運用のあり方

(1) 基本的な考え方

CASBEEは評価のための基準であり，それをつくっただけでは，高評価のものへと誘導はできない。とりわけ，義務化をしないものについては，届出自体をいかに促進するかが課題となる。すなわち，様々な建築物に対し環境配慮を促し，低炭素化を進めていくためには，基準をつくるだけでなく，その運用のあり方が重要となる。

また，CASBEEは基本的に自己評価のためのツールであるが，その結果を踏まえて施策を行う場合，結果の信頼性・客観性をいかに確保するかという課題がある。

さらに，CASBEEには自由提案による部分も多く，公表後，設計者等の意見をフィードバックしながら，評価内容や審査方針等，システムの安定を図ることが望まれる。

以上の検討には時間を要するため，ここでは，運用について検討すべき事項や方向性を示したうえで，以下に提案する段階的実施の中で，今後，具体的な検討を進めていくこととする。

図表 17　段階的実施について

第１段階：評価・判断の安定化を図るとともに，制度の普及に努める。

- 延べ面積 2,000 ㎡以上の新築・増築について届出を義務付け・公表
- 任意のものについても届出を受け付け・公表
- 市の公共建築物については，小規模なものを除き，届出及び一定ランク以上の取得を義務付け
- 設計者等からのフィードバックを可能とする仕組づくり
- 上記と並行して，制度及び基準内容の周知・普及に努める。

↓

具体的な評価内容等の検討
審査方法や優遇措置に関する検討
審査体制・予算等の措置

↓

第２段階：本格的運用　京都環境配慮建築物認証制度の策定　※今後の検討課題

- 届出の義務付けは，延べ面積 2,000 ㎡以上を基本としつつ，一定の条件を設定し対象を拡大
- 届出のみの場合は自己評価とし，一定以上のランクの優遇措置対象や希望があるものについては審査を行ったうえで認証書を発行
- 高スコアとなる項目については，必要に応じて2次資料の提出を求めたうえで審査。また，2次資料も公表対象とする。
  ⇒取組内容については，限定・固定化するのではなく，幅広く自由な提案を求めるべきであり，一定の説得性のあるものは柔軟に評価してもよいと考えられる。また，それを公表することでモデルにもなる。
- 顕彰制度については，学識者等から成る委員会を設置し，そこで審議を行う。
  ⇒顕彰に当たっては，数値化されたランク以外にモデル性等の観点も必要となるため，学識者等専門家の意見を求めることが望ましい。

(2) 想定される誘導方策

CASBEE 京都が積極的に活用されるとともに，高評価へと誘導するには，インセンティブが重要となる。以下に，現時点で想定されるそのための仕組・取組を示す。今後，これらをもとに具体的な検討を行うこととする。

① 他の特例制度との連携

他の制度の利用・適用時に，CASBEE 京都の届出及び一定ランク以上の取得を要件とする。

a) 総合設計制度（建築基準法第 59 条の 2）

制度概要	敷地内に公開空地などを設け，市街地環境に対し総合的な配慮がなされている優良な建築物について，容積率を割増する制度
連携内容	制度の適用要件として，高ランクを義務付け
対　　象	建築（新築）
所　　管	都市計画局建築指導課

b) 容積率許可制度（建築基準法第 52 条第 14 項）

制度概要	大規模な機械室等がある場合に，その部分の容積率を緩和するための制度。従来は対象が通信機械室や中水道施設，防災施設，コジェネレーション施設等の特殊な施設に限られていたが，近年，低炭素化の促進を理由に，共同住宅の各住戸に設ける高効率機器の設置スペースも対象にすることが可能となった。
連携内容	共同住宅の各戸に高効率機器を設置する際に本許可を受けようとする場合は，その要件として，高ランクを義務付け ※本許可は，インフラ負荷のコントロールという容積率制度を合理化することをもともとの趣旨としているため，従来どおりの運用の場合は義務を課さない。
対　　象	共同住宅（新築）
所　　管	都市計画局建築指導課

c) 景観デザイン基準の特例（景観地区内の認定の特例）

制度概要	優れた形態意匠を有し，土地利用，建築物の位置及び規模について総合的な配慮がなされていることにより，地域の景観の向上に資すると認められるものは，デザイン基準の制限を適用しないことができるとする制度
連携内容	制度の適用要件として，CASBEE のランクを考慮
対　　象	戸建・建築（新築，改修）
所　　管	都市計画局都市景観部

② 各種補助制度との連携

a) 住宅用太陽光発電システム設置助成制度

制度概要	住宅（戸建，共同住宅とも）に太陽光発電システムを設置した場合に，その費用の一部を助成 （助成額）1kw 当たり 50,000 円（上限 4kw 分まで） 景観基準に適合しているものは，1kw 当たり 80,000 円
連携内容	設置する住宅が高ランクであれば，助成金を上乗せ
対　　象	戸建・共同住宅（新築，改修，既存）
所　　管	環境政策局地球温暖化対策室

b) 省エネ設備導入補助金

制度概要	市内の主に中小事業者を対象とする制度。「省エネ診断」で本市が提案した省エネ対策のうち，省エネ効果が高い設備の導入等を実施する事業者に対して，その経費の3分の1以内（上限300万円）を補助
連携内容	実施に当たり，事業者がCASBEE京都を活用したうえで改修後に高ランクとなる場合は，補助金を上乗せ
対　　象	建築（改修）
所　　管	環境政策局地球温暖化対策室

c) 優良建築物等整備事業

制度概要	市街地の環境改善，良好な市街地住宅の供給等の促進を目的に，一定割合以上の空地確保や，土地の利用の共同化，高度化等に寄与する優れた建築物等の整備に対して，共同通行部分や空地等の整備補助を行う。「優良再開発型」（3タイプ）と「市街地住宅供給型」（2タイプ），「既存ストック活用型」「耐震型」の4つの型がある。
連携内容	補助要件として，高ランクを義務付け
対　　象	建築（新築）
所　　管	都市計画局都市づくり推進課

d) あんぜん住宅改善資金融資制度

制度概要	住宅の改修やバリアフリーリフォーム，耐震改修及び耐震建て替えをする場合，一定の条件を満たす方に対して，必要な資金の一部について低利率の融資を行う制度 （現行メニュー） ・　一般リフォーム融資 ・　バリアフリーリフォーム融資 ・　耐震改修融資 ・　耐震建て替え融資　耐震診断を受け，安全性が低いと診断された木造住宅を，住宅金融支援機構の融資（フラット35）を受けて建て替える場合に適用 ・　マンション建て替え融資　建て替え決議を行った分譲マンションのうち，高さ又は容積に係る既存不適格となっているものを区分所有し，自ら居住する場合に適用
連携内容	各メニューについて，ＣＡＳＢＥＥで高ランクの場合に更に利率を低減 または，ＣＡＳＢＥＥが高ランクの場合に適用する新メニューとして「環境リフォーム融資（仮称）」を創設するなど
対　　象	戸建・共同住宅（改修）
所　　管	都市計画局住宅政策課

③ その他の検討事項

a) 金融機関との連携

高ランクのものに対して，金融機関との連携によるローン金利を優遇措置。対象は，分譲マンション，戸建住宅（ともに既存＝中古も含む）とする。

b) 表示の義務付け

義務化対象とするものについては，評価結果を工事現場に表示するとともに，一定規模以上の分譲マンションについて，広告物に評価結果の表示を義務付け。

c) 高評価のものに対する表示プレートの交付

高ランクで認証を受けたものについて，建築物に設置可能な表示プレートを交付

d) 顕彰制度（京都環境建築賞（仮称））の創設

年度ごとに，建築・戸建，新築・改修等の各メニューにおいて，トップレベルのものを表彰

(3) 想定される普及方策

① 専門家・事業者向けの普及方策

○ リーフレットの作成
○ 説明会の開催
○ 関係団体や金融機関との連携
○ CASBEE京都をテーマとする学生コンペの開催

② 市民向けの普及方策

○ リーフレットの作成
○ 関係団体や金融機関との連携
○ CASBEE すまいを中心とした一般向けの分かりやすいリーフレットの作成

(4) 京都市での取組

市の公共建築物について，公衆トイレや倉庫など軽微なものを除き，一定ランク以上を義務付ける。また，市の関係するPFI事業や設計コンペ等において，一定ランク以上を要件化することや，京都市主催の住宅展示場のモデル住宅に，CASBEE 評価結果の表示を義務付けすることも検討する。

(5) 他のプロジェクトとの連携

「木の文化を大切にするまち・京都」市民会議検討報告書に掲載

Ⅵ. 今後の課題

CASBEE 京都及びそれを核とした京都環境配慮建築物認証制度の策定に向けて，今後，さらに検討を深めるべき主な事項を以下に挙げる。

(1) ＣＡＳＢＥＥ京都　システム及びマニュアルの作成に係る検討

今回検討した枠組みをベースとして，今後，実際のシステム（ソフトウェア）の開発及び京都版独自の評価マニュアルを作成していくことになるが，その際，特に以下の点に留意して検討を行う。

① 全国版との整合

全国に発信するための普遍性を有するためには，全国版との整合性が保たれていなければならない。とりわけ，独自内容とするに当たり理念（QとLの区別等）や数値に関わる部分については，開発元であるIBECとの協議のもと，十分な検討が必要である。

また，IBECでは，現在，<新築>，<すまい>ともに低炭素対策を強化した 2010 年版の開発が進められており，それらは 7 月に公表される予定である。どの版をベースとするかなど，その動向や内容も踏まえて検討を行う必要がある。

② 「平成の京町家」認定基準との関係

CASBEE京都と「平成の京町家」の目的とするところは近しく，CASBEE京都の独自内容は「平成の京町家」の認定基準と重なる部分が多い。また，「平成の京町家」ではCASBEE京都の評価を必要条件とする予定である。このため，両者ともに，双方の関係性を考慮して，具体的な検討を行う必要がある。

③ 独自システムの設計

独自システムの目的は「京都らしさ」を分かりやすく表示することであり，その目的に見合うよう，デザインや名称も広くアピールできるようなものとすることが望ましい。また，取り組みやすくするためには，入力手間の簡素化を図るなど，できるだけ評価者の負担が少ないものとすることが求められる。

(2) 運用に係る検討

① 対象の検討

当面のところ，届出の義務付け対象は，従来どおり，延べ面積 2,000 ㎡以上の新築・増築とするが，今後，認証制度の本格的運用，建築物を通した温暖化対策の一層の促進を図るに当たり，対象の拡大を検討する。その際，普及啓発という観点から，規模だけでなく，子供が日常利用する施設等，用途による条件設定についても考慮する。

② 審査・認証方法及び体制の検討・整備

認証制度の運用に当たっては，評価結果の客観性・信頼性を確保することが求められる。具体的には，届出されたものに対する審査・認証のあり方，それに伴う体制のあり方について，今後，検討を深める必要がある。その際，民間組織や専門家等との連携も視野に入れて検討を行う。

③ 誘導・普及方策の検討・整備

前章で想定した誘導方策及び普及方策については，実効性や関係各機関との調整を踏まえ，各方策の具体化に向けた検討と制度整備を行っていくことが必要である。

④ 公表・フィードバックのための仕組づくり

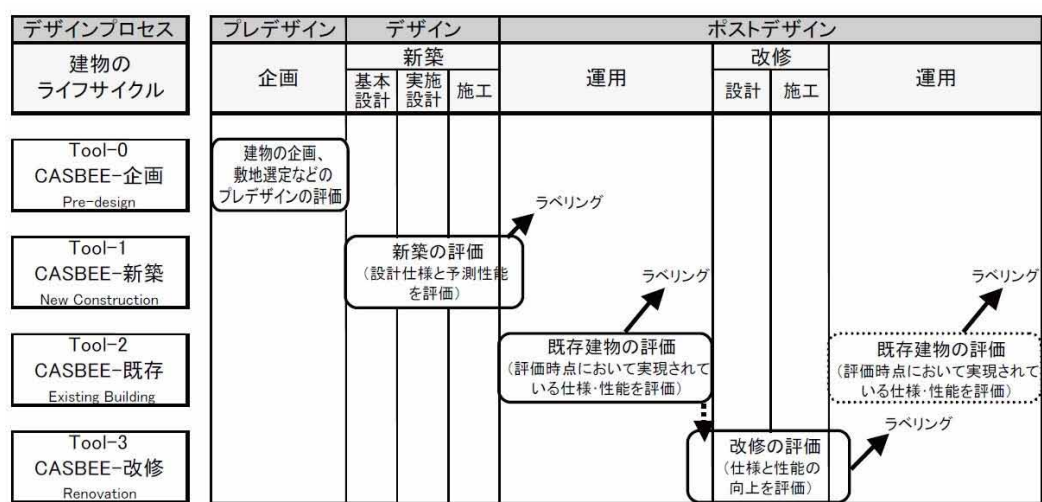
届出を受けた評価結果や建築計画概要をホームページ等で公表するに当たり，優れたものは他の参考事例となるよう，公表のあり方を検討する。

また，CASBEEは，定性的な内容や幅広い提案が可能な項目を含むため，策定後も，それらの具体的なあり方について意見交換を行い，その結果を基準の明確化・モデル化に繋げることができるような定常的な仕組をつくることが望まれる。

(3) <既存>・<改修>に係る検討

① ＣＡＳＢＥＥ−既存・改修の概要

CASBEE では，建築物のライフサイクルを通した評価ができるよう，企画／新築／既存／改修に対応した4つの基本ツールが位置付けられている。

また，それとともに，CASBEE−既存及び CASBEE−改修については，既存ストックの省エネ改修の普及，大規模改修等での省 CO2 や環境配慮改修がますます求められている状況を踏まえ，既存建物の環境性能評価や改修後の建物の環境性能評価を通して，ストック改修要否の判断材料や資産としての建物評価に活用することが期待されている。

【既存】

- CASBEE−既存は，CASBEE−新築が設計仕様と予測性能を評価するのに対し，評価時点において実現されている仕様や性能を評価。具体的には，竣工後約1年以上の運用実績に基づき評価を行う。
- 経年による劣化・改善などにより建物の環境性能が変化するとともに，建物の利用形態も変化するため，CASBEE−既存の評価結果は，評価後5年の間を有効とする。その後は必要に応じて，再度，その時点における最新の CASBEE−既存を用いて再評価する必要がある。

【改修】

- CASBEE-改修は，運用段階にある既存建築物の改修後の性能を予測評価。この評価結果は，改修後3年間有効とし，その後は必要に応じて，その時点における最新の CASBEE-既存を用いて評価する必要がある。
- システムについては，新築と既存の内容を組み合わせ，改修前(既存)と改修後(新築同様の予測値)の差分を評価する形で設計されている。

② 京都版における既存・改修の考え方

a) システムのあり方

新築，既存，改修の各簡易版は，ライフサイクルを通した評価を目的としているため，ごく一部を除き，項目及びその評価内容は同じである。(評価に当たって予測値を用いるか実績値を用いるかの違いしかない。)

京都版の重点項目も新築，既存，改修間で同一であるため，新築と同様の評価指標やシステムを用いることを基本とする。

b) 基準のあり方

♦改修行為について

全国版では，改修について，以下のように取り扱われている。

□改修自体の環境配慮についての評価（IBEC 版マニュアルからの抜粋）

改修行為自体の環境配慮については、本評価においては、改修後の建物の環境性能には加算しない。

例えば改修工事により発生する廃棄物のリサイクルは重要な環境配慮項目であるが、改修後の建物性能が向上するものではない。このため、改修後にCASBEE-既存(簡易版)で評価した際の評価との連続性を保つために、Q、LR、BEE などの評価に加算しない。

但し、下記に示すような改修行為自体の環境配慮については、評価ソフト中の「配慮事項記入シート」中に記述する。

① 改修工事において、大量に発生する廃材のリユース・リサイクル・適正処理
(リサイクル建材の活用は「新築」と同様に LR2 で評価する)
② 老朽化した建物の改修・延命による廃棄物発生と資源消費の防止
③ 改修による延命

上記のうち特に②及び③は，ストックの適切な保全・活用の大きな目的であるにもかかわらず，CASBEE 全国版では配慮事項に記入するのみで，スコアに反映されない。

このため，ストック活用の積極的評価という観点から，改修の独自システムにおいては，上記のような取組が評価・反映されるよう，独自の評価項目を設定する方向で検討する。

♦建築物の維持管理

近年，建築物を巡る事件・事故が続発する中，ストックの保全・活用については，適切な維持管理が行われることが望まれる。

しかしながら，全国版では，維持管理において評価される内容が，清掃管理，衛生管理，屋根・外壁や設備の更新等に限定されている。このため，独自版では，防火防災の取組等，建築物を快適・安全に

使い続け，長寿命化に繋がるような取組を広く評価する方向で検討する。

♦ストック改善の取組

改修においては，評価指標が基本的に新築と同様であるため，ストック改善の取組が十分に評価できない面がある。（たとえば，耐震性については，既存不適格の場合，改修後に建築基準法に定められた耐震性を有しなければレベルアップとして評価されないなど）。

ストックの改善行為自体が建築物の長寿命化において評価されるべきものであるため，そのような観点で改修を評価できるような仕組を検討する。

2.1.1 耐震性 事·学·物·飲·会·病·ホ·工·住

用 途	事·学·物·飲·会·病·ホ·工·住
レベル 1	レベル 3 を満たさない
レベル2	（該当するレベルなし）
レベル3	建築基準法に定められた耐震性を有する。
レベル4	建築基準法に定められた 20%増の耐震性を有する。
レベル5	建築基準法に定められた 50%増の耐震性を有する。あるいは損傷制御設計が行われている。

□解 説

"建築基準法に定められた耐震性を有する"をレベル3に設定し、現状で基準法を満たさない「既存不適格」の場合にはレベル1と評価する。

c) ライフサイクルを通じた評価

建築物における省 CO2・省エネルギーは，建設時だけでなくその後の適切な維持運営が重要となる。CASBEE-既存・改修は，そこを評価するためのツールでもある。

このため， CASBEE-新築が高ランクとして何らかの優遇措置を受けたもの（すべてに義務付けることは行き過ぎと考えられる）については，以後，CASBEE-既存・改修で維持運営状況をフォローできる仕組を検討する。

また，新築時に高評価であり，既存についても同様に高評価であったものは，優遇措置，顕彰制度の対象とすることを検討する。

d) CASBEEすまい（戸建）の取扱い

CASBEE すまい（戸建）については，現在，既存を開発中，改修は開発予定がないとのことである。

既存については，建築同様のシステム設計がなされるものと考えられるため，今後，公表後の内容を踏まえ，上記の考え方と同様の方向で検討を行う。

改修については，今後の状況を見て，近年中に開発が予定される場合は既存と同様の対応を図り，見込みがない場合は建築版の改修に倣い，新築と既存を組み合わせて独自のシステム（または評価方法）を作成する方向で検討を行う。

【巻末資料】

1　京都環境配慮建築物（CASBEE 京都）検討プロジェクトチーム委員等名簿

（委員）

平成 22 年 3 月末現在

氏　　　名	職名等
栗山　裕子	京都府建築士会理事
◎小玉　祐一郎	神戸芸術工科大学デザイン学部教授
田路　貴浩	京都大学大学院工学研究科准教授
近本　智行	立命館大学理工学部教授
所　　千夏	アトリエＣＫ代表，ＣＡＳＢＥＥ戸建評価員
濱根　潤也	関西電力（株）お客さま本部　営業計画グループ　担当部長
水野　成容　※	大阪ガス（株）近畿圏部　部長
山田　喜美子	建築士，自然住宅情報ひろば代表（京の山山科杣人モデル工房），京都グリーンファンド理事
山中　恵美子	京まちや平安宮代表

◎：プロジェクトチーム代表　　　５０音順・敬称略

※：オブザーバー

（庁内メンバー）

都市計画局建築指導部長をリーダーとして，関係課の課長級職員を中心に計 19 名

（事務局）

京都市都市計画局建築指導部建築指導課

2　会議の経緯

	開催日	検討内容
第１回	H21. 5.21	京都における環境配慮建築物のあり方
第２回	H21. 6.30	CASBEE 京都の枠組
第３回	H21. 7.29	CASBEE 京都の基準内容
第４回	H21. 9.14	評価結果のあり方，運用について
第５回	H21.10.16	取りまとめに向けて